

LES

Institutions de Crédit Foncier en Allemagne

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le lundi 4 décembre 1911, à 3 heures

PAR

Émile BAÏULESCO

Président : M. HITIER, professeur

Suffragants } *MM. CAUWÈS, professeur*
SOUCHON, professeur

PARIS (5^e)

M. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

RUE SOUFFLOT, 16 ET RUE TOULLIER, 12

1911

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

LES

Institutions de Crédit Foncier

en Allemagne

THÈSE POUR LE DOCTORAT

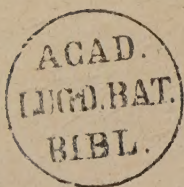
Présentée et soutenue le lundi 4 décembre 1911, à 3 heures

PAR

Émile BAÏULESCO

Président : M. HITIER, professeur

Suffragants { *MM. CAUWÈS, professeur*
SOUCHON, professeur



PARIS (5^e)

M. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

RUE SOUFFLOT, 16 ET RUE TOULLIER, 12

1911

LES
INSTITUTIONS DU CRÉDIT FONCIER
en Allemagne

La fondation du premier établissement de crédit foncier (*Bodenkredit*) en Allemagne fut une conséquence de la guerre de Sept ans (1). Les ravages de cette longue période de troubles avaient été tels que des contrées entières, et principalement la Silésie, centre des opérations militaires, s'en trouvèrent ruinées. Les propriétaires fonciers, obligés de recourir à des emprunts onéreux, ne pouvaient plus faire face à leurs engagements ; la rareté de l'argent paralysait complètement la marche des affaires, et la situation était devenue si mauvaise que le gouvernement de Frédéric II dut prendre l'initiative de rechercher les moyens de sauver la propriété foncière, et notamment d'empêcher la dépossession des familles victimes de la guerre et des emprunts. Il s'agissait en effet, non plus de protéger le seul créancier, ce qui avait été jusqu'alors l'unique préoccupation de la loi,

1. Sur la situation économique de l'Allemagne pendant et après la guerre de Sept ans, cf. Weyermann, *Geschichte des Immobilienkreditwesens in Preussen*, p. 74-78. — Mauer, *Das landschaftliche Kreditwesen Preussens*, p. 19 et suivantes.

mais d'éviter la ruine totale du débiteur, qui, étendue à des contrées entières, pouvait avoir des conséquences funestes pour la fortune publique.

La première mesure prise par le gouvernement royal de Prusse fut d'accorder, en date du 1^{er} août 1765, une prolongation générale des délais impartis aux débiteurs (1). Mais ce n'était qu'un palliatif, dont l'effet fut même désastreux, car il ne fit qu'augmenter la défiance des capitalistes, déjà créanciers ou non, à l'égard des propriétaires fonciers.

Ce fut alors qu'un négociant de Berlin, Bühring (2), conçut l'idée de l'organisation d'un nouveau mode de crédit, dont il exposa le plan à Frédéric II en 1767. Constatant tout d'abord l'inanité des efforts individuels des endettés, il proposait de grouper ceux-ci en une association soutenue par l'État, en se basant sur le principe suivant :

La fortune publique, dans son état réel, se compose d'argent liquide et de bien fonds, et ces derniers représentent dix fois la valeur du premier ; la disproportion est grande, et c'est d'elle que vient tout le mal. Il s'agit donc de rétablir l'équilibre en rendant

1. *Generalmoratorium* du 1^{er} août 1765. — Cf. Weyermann, p. 77.

2. Sur le plan de Bühring, cf. Weyermann, p. 78 et suiv. — Maurice Block, *Une crise de la propriété rurale en Allemagne et l'organisation du crédit agricole*, Paris, 1898 (rapport à l'Académie des sciences morales et politiques). — E. Montagnon, *Traité sur les sociétés de crédit foncier*, Paris, 1886, p. 55 et suiv., — et surtout la reproduction textuelle de ce plan dans Mauer, p. 190 et suiv.

liquide, en faisant circuler une partie du capital foncier, car cette augmentation des moyens de payement abaissera la valeur de l'argent et produira par suite une augmentation du crédit.

Pour réaliser ces idées, Bühring proposa la création d'une Caisse générale de prêts fonciers (*Generallandschaftskasse*), qui taxerait la valeur de tous les biens nobles (sur demande facultative des propriétaires) et prêterait sur hypothèque la moitié ou les deux tiers de la valeur ainsi déterminée, afin que les propriétaires menacés puissent payer les créanciers devenus pressants.

Pour ce procurer les fonds nécessaires, la Caisse devait émettre des coupons d'hypothèques foncières, (*Pfandbriefe*), ou obligations foncières au porteur, d'une valeur de 500 à 1000 thalers et rapportant 4 o/o. Elle devait garantir le capital et les intérêts, et avait elle-même en garantie les propriétés des emprunteurs. Ces derniers devaient payer à la Caisse, comme intérêts des sommes prêtées par elle, 4 1/2 à 5 o/o, et ces sommes leur étaient versées en obligations foncières, qu'ils donnaient en paiement à leurs créanciers antérieurs. La différence entre l'intérêt de 4 o/o, payé par la Caisse sur les obligations foncières, et celui de 4 1/2 à 5 o/o, payé à la Caisse par les emprunteurs, devait servir à constituer un fonds spécial, non pas destiné à l'amortissement des titres, mais à couvrir les frais d'administration et à cons-

tituer une sorte d'assurance pour les pertes éventuelles qui atteindraient, soit la Caisse, soit les emprunteurs.

Enfin, présentant sa caisse comme un moyen de restaurer la propriété foncière menacée, et notamment d'éviter les mutations dans la propriété, Bühring proposait une série de mesures destinées à prévenir les spéculations auxquelles les opérations sur les obligations pouvaient donner lieu ; il préconisait notamment la constitution d'un fonds spécial mis par l'État à la disposition de la caisse pour qu'elle puisse, en tout temps, rembourser les obligations au pair. Cette dernière idée fut reprise par Frédéric II.

Le plan de Bühring ne fut pas adopté immédiatement, mais l'impression qu'il causa fut assez grande pour que les données directrices qu'il renfermait pussent, deux ans plus tard, constituer l'armature de la première organisation officielle de crédit foncier en Prusse. Ce fut en effet par l'Ordre de cabinet du 29 août 1760 (1), adressé au ministre de la Justice Cramer, que fut créée la première et la plus importante des institutions de prêts fonciers : celle de Silésie.

L'ordre disposait que les États (*Stände*) de chaque

1. Sur la politique agraire de Frédéric II et de ses successeurs immédiats, ainsi que sur la fondation des *Landschaften* et leur histoire jusqu'à la fin des guerres napoléoniennes, cf. Weyermann, p. 82 et suiv. ; Mauer, p. 89 et suiv.

principauté silésienne seraient réunis en une association de crédit (*Kreditverband*) et que l'ensemble de ces associations constituerait un collège central (*Landeskollegium*) pour toute la Silésie, chargé du maintien du crédit public. A cet égard, l'opération fondamentale de la nouvelle institution consistait à consentir aux propriétaires emprunteurs des prêts hypothécaires jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de leurs propriétés ; seulement ces prêts, au lieu d'être garantis uniquement par les biens d'un emprunteur donné, l'étaient par l'ensemble des biens de tous les propriétaires silésiens (garantie subsidiaire).

Sur la base des hypothèques ainsi constituées, la *Landschaft* (caisse de prêts) émettait des obligations foncières au porteur remises directement à l'emprunteur pour qu'il les négocie, ou offertes au public. Le porteur de l'obligation considéré comme prêteur bénéficie, non plus de la sûreté contenue dans une hypothèque individuelle, mais de la garantie renforcée que lui offrent les organes solidaires de la Caisse, et en outre l'État lui-même, qui a mis à la disposition de l'Institution un fonds de 200. 000 thalers, à titre de disponibilité toujours liquide.

Frédéric II, aussi bien que Bühring, considérait que les obligations foncières devaient être une sorte de monnaie mettant en circulation une partie du capital immobilier, mais seulement pour les opérations

relatives à ce capital. C'est dans cet esprit que furent rédigées et établies les obligations silésiennes (facilité de négocier en tout temps, coupures commodes, etc.).

D'autre part, la Landschaft se vit octroyer un certain nombre de privilèges pour la conservation et le recouvrement de ses créances.

Il faut bien remarquer que ni Böhrling ni Frédéric II ne voulaient borner le rôle des nouvelles obligations à rendre liquide une partie du capital immobilier. Bien que déjà utile, la tâche entreprise eût été incomplète. Il s'agissait surtout de décharger la propriété foncière du fardeau de ses dettes, et ce n'était qu'à ce titre et dans cette mesure que l'on avait créé le nouveau moyen de paiement, qui devait disparaître dès que l'on aurait obtenu de lui ce que l'on en attendait. Pour Frédéric II notamment, le but était de sauver la classe des propriétaires fonciers et de maintenir sur leurs terres les vieilles familles qui y étaient établies depuis des générations. Il leur offrait donc de l'argent à des conditions meilleures que celles consenties naguère par les prêteurs individuels, puis, en leur assurant le bénéfice de la non-remboursabilité (*Unkündbarkeit*), il les mettait à l'abri des intimations et des ventes imprévues ; ensuite, en faisant taxer leurs biens d'après des principes déterminés (d'après la valeur de ceux-ci avant la guerre de Sept ans), il leur constituait une base normale tant pour emprunter que pour rembourser. En un mot, il soulageait si heureu-

sement la propriété foncière, que celle-ci voyait refluer vers elle, en abondance, le capital argent qui s'était écarté d'elle pendant si longtemps, ce résultat se manifestant par des offres de fonds émanant de particuliers à des taux d'intérêts inférieurs à ceux de la caisse.

Le roi estimait que lorsqu'on en serait parvenu à ce point de prospérité, les obligations foncières devraient disparaître d'elles-mêmes. Dans cet esprit, il ordonna qu'en tout temps, les propriétaires débiteurs seraient libres d'éteindre les obligations foncières grevant leurs biens par le paiement total ou partiel de la valeur normale de ceux-ci ; de même il empêcha toute sa vie que l'on créât plus d'obligations foncières qu'il n'était nécessaire pour venir réellement en aide aux propriétaires endettés.

Enfin il se servit de la taxation dont nous avons parlé plus haut pour que les propriétaires ne puissent, profitant de la hausse provoquée par l'afflux du capital, entreprendre des spéculations sur les biens, par des séries de ventes et d'achats de terres qui les auraient éloignés de leur premier foyer, et qui auraient pu profiter à leur fortune personnelle, mais n'auraient eu aucune utilité pour les terres elles-mêmes et même leur auraient nui.

La Landschaft silésienne entra en fonctionnement pour la Noël de 1770 (les échéances des intérêts étant à la Noël et à la saint Jean). Dès janvier 1771, il

avait été établi pour 1.315.102 thalers d'obligations. En 1775, ces valeurs étaient si recherchées par le public que l'on ne redouta plus, comme au début, de voir se multiplier de la part des porteurs les demandes de rachat contre espèces par la Caisse (1).

La prospérité de la Landschaft de Silésie eut pour effet de provoquer à la fin du XVIII^e siècle et au commencement du XIX^e siècle la création, dans le royaume de Prusse, d'un certain nombre d'autres Landschaften, qui furent dans l'ordre chronologique :

1^o La Kur-und Neumärkische Landschaft (1777) pour la Marche de Brandebourg ;

2^o La Pommersche Landschaft (1781) pour la Poméranie ;

3^o La Westpreussische Landschaft (1787) pour la Prusse occidentale ;

4^o La Ost preussische Landschaft (1788) pour la Prusse orientale ;

5^o La Posensche Landschaft (1821) pour la province de Posen ;

6^o Le Landschaftliche Kreditverband (1864) pour la province de Saxe ;

7^o La Landschaftliche Kreditanstalt (1865) pour le margraviat de Haute et Basse-Lusace ;

1. La faveur des lettres de gage fut telle que ces titres donnèrent lieu à des spéculations de toute sorte ; on vit notamment des propriétaires emprunter sur leur bien de famille et se servir des obligations représentant le montant de ce qui leur était prêté pour acheter d'autres terres ; on spécula aussi sur les cours des titres, etc. Cet état de choses, qui allait à l'encontre des intentions des souverains prussiens, les incita à prendre de nombreuses ordonnances et à promulguer des édits divers pour conserver intact le but primordial des Landschaften. C'est seulement vers 1800 que l'institution trouva son équilibre définitif. — Cf. Weyermann, p. 94-106, Mauer, p. 50 et suiv.

8° La Landschaft (1877) pour la province de Westphalie ;

9° Le Landschaftliche Kreditverband (1882) pour le Schleswig-Holstein.

Dans l'ancien royaume de Hanovre s'étaient fondées en 1790, 1825 et 1826, trois Landschaften pour les biens nobles, qui se joignirent, après l'annexion de 1866, aux Landschaften prussiennes.

D'autres Landschaften avaient été fondées dans le royaume de Saxe en 1844, 1847 et 1866 et dans le grand-duché de Mecklenbourg en 1818. Nous pouvons même signaler qu'une Landschaft sur le modèle prussien avait été fondée en 1803 dans les provinces russes de la Baltique. Mais d'après leur constitution, les Landschaften, du moins les plus anciennes, ne répondaient que de façon incomplète aux besoins du crédit agricole.

Il faut en effet considérer que Frédéric II et son successeur immédiat avaient créé les Landschaften surtout pour la conservation des biens nobles, c'est-à-dire qu'elles n'étaient d'aucune utilité pour la moyenne et surtout pour la petite propriété, pour lesquelles le crédit a une toute autre nature et s'inspire de nécessités toutes autres que cela n'a lieu pour les grandes propriétés.

En effet, pour celles-ci, il existe toujours pour le prêteur une garantie considérable, qui se suffit à elle-même et qui n'est autre que le bien-fonds sur lequel

repose l'hypothèque ; au contraire, déjà dans la moyenne propriété et toujours pour la petite, il faut faire intervenir à côté de la garantie hypothécaire, une garantie morale qui fait que le crédit devient personnel autant que réel. Il y a même des cas où le crédit personnel prendra plus d'importance que le crédit réel. Quant à l'emploi du crédit, la diversité sera la même.

Si nous considérons en effet que le crédit peut avoir pour objet la conservation pure et simple d'une propriété, son accroissement ou enfin son amélioration, nous trouverons qu'à la vérité ces trois objets peuvent être importants pour toutes les catégories d'emprunteurs, mais que le premier dominera pour les grands propriétaires, le second pour la moyenne propriété et le troisième pour les petits cultivateurs, d'où la nécessité de faire coexister plusieurs sortes d'établissements de crédit agricole.

Nous aurons ainsi la *Landschaft*, dont nous avons déjà exposé le but, puis les *Landskreditkassen* et les banques hypothécaires, qui organiseront avant tout le crédit réel, et d'autre part, les coopératives de prêts agricoles, les caisses des systèmes *Raiffeisen*, *Schultze-Delitsch*, etc, qui organisent surtout le crédit personnel ; enfin pour le crédit classé d'après son objet et notamment pour le crédit d'amélioration, nous mentionnerons les *Landskulturrentenbanken*.

Nous ne nous occuperons pas dans cette étude des

institutions du crédit personnel, pour lesquelles il est à peu près impossible de rassembler des documents permettant une critique d'ensemble ; les principes de Raiffeisen et Schultze-Delitsch, ont fait d'ailleurs l'objet de travaux nombreux. Nous traiterons des Landschaften, des Landskulturrentenbanken, des banques hypothécaires et surtout des Landskreditkassen, qui ont pour nous une importance particulière, en ce sens qu'elles constituent une institution officielle, intéressant toutes les catégories de propriétaires et constituant par suite les plus complets des organes de crédit agricole existant en Allemagne.

CHAPITRE PREMIER

LES LANDSCHAFTEN

La Landschaft est une association solidaire des grands propriétaires empruntant collectivement sur gage immobilier et prêtant individuellement à chacun de ses membres ; elle émet des obligations hypothécaires au porteur, se négociant en bourse, et nommées lettres de gage (*Pfandbriefe*) (1).

La Caisse perçoit les intérêts payés par le débiteur et sert elle-même un intérêt aux créanciers porteurs d'obligations ; mais il y a généralement un écart (*Spannung*) entre les deux intérêts, et il est destiné à couvrir les frais d'administration et à former un fonds de réserve (2).

1. La Landschaft est donc une association d'emprunteurs et par suite de débiteurs solidairement responsables. — Cf. Mauer, p. 2 et 3, Montagnon, p. 55 et suiv.

2. L'écart entre les deux intérêts fut, au début, une des causes des spéculations réprouvées par les rois des Prusse ; cf. Weyermann. — Quant aux fonds de réserve, ils ne furent constitués que longtemps après la fondation des vieilles Landschaften : « Au début, les Landschaften ne possédaient aucune fortune propre ; ce n'est qu'au cours du temps qu'elles rassemblèrent des fonds leur appartenant en toute propriété (*eigentümliche Fonds*), mais qui ne servaient qu'à couvrir les pertes et non à accorder du crédit, (Mauer, p. 3).

L'administration fonctionne sous le contrôle d'un commissaire royal et d'une diète provinciale élue par des conseils d'arrondissement composée des membres de l'association.

L'administration est assurée par un directeur général, les directeurs des subdivisions, des conseillers, des syndics et autres fonctionnaires.

Les affaires sont traitées dans des comités composés de fonctionnaires élus pour trois ans ou par des conseils dits diètes d'arrondissement, dont les membres sont élus par les propriétaires des biens engagés.

La diète générale se compose à la fois des fonctionnaires et des délégués des diètes d'arrondissement. C'est l'autorité suprême de la Landschaft. Elle dirige et décide en dernier ressort. Les décisions du Général-landtag ont une sanction, consistant en amendes, qui peuvent être recouvrées par voie administrative.

La nomination des fonctionnaires dirigeants est confirmée par le roi, et en outre une commission gouvernementale contrôle l'administration de la Landschaft.

Certaines Landschaften jouissent d'un certain nombre de privilèges assez considérables ; ce sont celles qui furent fondées à la fin du xviii^e siècle et au début du xix^e siècle et qui ne comprenaient que des nobles, propriétaires de terres nobles ; lorsque plus tard d'autres Landschaften furent créées, il fut admis qu'elles le seraient également au bénéfice de personnes

non nobles et enfin, vient un moment où toutes les Landschaften fonctionnèrent au profit de tous les grands propriétaires indistinctement (1). Il resta cependant une certaine différence entre les Landschaften récentes et les anciennes, et elle s'exprime surtout dans les privilèges mentionnés, qui sont ceux qui furent accordés dès le début à la Landschaft de Silésie (2) :

a) Les commissaires de la Caisse ont le droit, au cas où les intérêts ne sont pas ponctuellement payés à l'échéance, d'ordonner la mise immédiate du bien sous séquestre.

b) En cas de faillite, la Caisse s'empare immédiatement des fonctions d'administrateur des biens, et elle n'a aucun versement à faire à la masse avant d'avoir encaissé ce qu'elle peut revendiquer elle-même à titre d'intérêts.

c) Ni les porteurs d'obligations, ni la Caisse elle-même ne doivent être pris à partie dans la faillite. De même, ils n'ont rien à verser quant aux frais du séquestre ou de la faillite.

d) La Caisse peut, au cas où la valeur de la moitié du bien hypothéqué ne suffit pas à la rembourser, prendre en garantie le reste du bien et de la fortune du débiteur, elle prélève sur la masse tout ce qu'il lui est dû à titre d'intérêts d'obligations foncières et fait

1. Sur l'acceptation des non nobles dans les Landschaften, cf. Mauer, p. 99 et suiv. et surtout, p. 130 et suiv.

2. Cf. Weyermann, p. 81 et 82.

la répartition entre les autres créanciers seulement après avoir fait le nécessaire pour qu'il lui soit possible de maintenir ou de remettre en bon état le bien en déconfiture.

Certaines *Landschaften* sont divisées en districts (en Silésie, dans la Marche, en Poméranie, en Prusse orientale et occidentale) ayant une certaine autonomie.

Quant au prêt, le montant est égal à la moitié de la valeur de l'immeuble mis en gage, quelquefois aux deux tiers, et parfois le sixième qui excède la moitié est soumis à un amortissement plus rapide, cette concession d'un sixième en plus étant destiné à l'amélioration de l'exploitation.

Anciennement l'amortissement n'était pas obligatoire, il l'est aujourd'hui surtout pour les biens ruraux.

Le prêt est obligatoire, c'est-à-dire qu'on ne peut le refuser qu'à un propriétaire d'un domaine dévasté ou mal tenu (1). Les obligations foncières sont dues par l'ensemble de la société, tous les membres étant solidaires.

Le propriétaire emprunteur est engagé individuelle-

1. Cette obligation tient à la constitution même de la *Landschaft* qui est une société d'emprunteurs, à laquelle certaines catégories de propriétaires peuvent appartenir obligatoirement. C'est ainsi qu'il fut décidé, lors de la fondation des *Landschaften* de Silésie, de Poméranie, de la Prusse orientale et de la Prusse occidentale, que ces « corporations » comprenaient d'emblée tous les propriétaires de biens remplissant les conditions prévues par les actes de fondation. Cf. Mauer, p. 2. En dehors de ces cas, l'obligation de prêter résulte déjà de la responsabilité solidaire qui est imposée à tous ceux qui se sont affiliés à *Landschaft*.

ment en vers la société pour sa dette particulière, et en outre comme caution pour l'ensemble des dettes de la Landschaft. La responsabilité solidaire est toutefois exigée seulement par les anciennes Landschaften, les récentes ont constitué un fonds de réserve et de garantie (1).

Pour rendre notre exposé plus clair, nous résumons ci-après celui que M. Block a fait du fonctionnement de la Landschaft de Königsberg.

L'établissement fut fondé en 1788, avec une dotation de 200.000 thalers; il émettait des obligations dont le taux variait entre 3 et 5 o/o; à partir de 1844, les non nobles furent admis dans la Landschaft, et à partir de 1849, les paysans le furent aussi. L'établissement créa en 1869 une caisse de prêt (*Darlehenskasse*), qui est une sorte de banque avec personnalité civile, chargée de régulariser les opérations sur les lettres de gage.

Les lettres de gage sont des obligations souscrites par la direction et cédées à l'emprunteur contre un gage immobilier. Le montant des lettres de gage émises ne doit jamais dépasser le montant des hypothèques dont l'association est créancière. Elles sont au porteur et garanties tant pour le capital que pour l'intérêt.

Les porteurs ne peuvent pas les dénoncer (exiger le remboursement), mais l'association peut les rembourser à volonté, en versant la valeur nominale.

1. Cf. l'ouvrage de Mauér, *Einleitung*, et le rapport déjà cité de M. Block.

Les propriétaires des biens engagés versent tous les six mois à la Caisse de l'association le montant des intérêts de leur dette ; le taux en reste invariable, de même que l'intérêt à payer aux porteurs des obligations.

Anciennement la lettre de gage portait le nom du bien, aujourd'hui il y a des séries avec un numéro d'ordre porté sur un registre *ad hoc*.

Les propriétaires des biens engagés doivent, en dehors des intérêts et amortissement, verser aussi les *Quittungsgroschen*, c'est-à-dire un boni de quittance.

L'association peut faire rentrer les sommes qui lui sont dues sans s'adresser aux tribunaux ; elle peut faire saisir, mettre sous séquestre et vendre.

Pour paiements restés en retard, le débiteur doit un intérêt de 5 o/o.

Les détenteurs de lettres de gage ou obligations foncières ont droit au payement des coupons (intérêts) et au remboursement de l'obligation si elle est sortie pour l'amortissement.

L'association répond de ses payements avec toute sa fortune et avec le montant des hypothèques qu'elle fait inscrire sur les biens de ses débiteurs, et en outre avec les autres biens des membres de l'association ; elle-même n'en peut disposer que pour le rachat ou le remboursement des obligations qu'elle a émises.

En cas de mauvaise administration (manque de soin, déboisement, etc.), elle a le droit de se faire rembourser une partie de la dette pour la réduire en pro-

portion de la détermination du gage, ou de dénoncer le total de la dette en réclamant le remboursement dans les trois mois.

Les prêts peuvent avoir pour objet :

1^o Tous les biens d'une valeur minimum de 1.500 marks, situés dans une circonscription de la Landschaft et formant une exploitation séparée.

2^o Certains immeubles sis dans les villes et leur banlieue et faisant partie d'une exploitation agricole.

Les biens doivent être assurés et la Landschaft elle-même a qualité d'assureur. Les domaines et forêts de l'État peuvent donner lieu à la création de la lettre de gage, les fidéicommiss et les biens de majorats aussi. Celui qui détient un immeuble à titre de simple créancier, peut se faire rembourser sa dette en faisant passer le gage à la société.

Les personnes qui ne peuvent engager et les biens qui ne peuvent être engagés ne sauraient donner lieu à la création de la lettre de gage. Si une circonstance diminue la valeur du gage, on peut retenir la lettre jusqu'à la solution des difficultés.

L'administration est assurée par un commissaire royal (président général) et par une diète provinciale élue par des conseils d'arrondissement. Les fonctionnaires sont élus par les propriétaires et parmi eux.

Les affaires sont traitées dans des comités (*collegia*), dont les fonctionnaires sont élus pour trois ans.

L'estimation (taxation) des biens est faite par des

experts et contrôlée par des fonctionnaires supérieurs.

Lorsqu'un emprunteur sollicite une lettre de gage, il doit faire dresser un acte authentique pour son inscription au livre terrier (*Grundbuch*) en qualité de débiteur. La lettre de gage est munie des coupons trimestriels.

Comme beaucoup d'emprunts ont pour but le remboursement des dettes hypothécaires contractées antérieurement, le nouveau prêt n'est primé par aucune hypothèque.

L'emprunteur doit accepter le prêt à la valeur nominale de la lettre de gage payer les intérêts et supporter la perte qui résulte de la mise en circulation. C'est à la direction de la Landschaft à décider si elle remettra à l'emprunteur la lettre de gage elle-même ou bien la somme obtenue après la vente de ce titre. Mais avant de remettre à l'emprunteur les fonds encaissés lors de la vente, le directeur rembourse les créanciers hypothécaires des dettes que l'emprunteur a fait passer au compte de la Landschaft.

Si le cours de la lettre de gage est au-dessous du pair, l'emprunteur peut demander que l'on ajoute, à la somme qui lui est versée, le montant ou une partie du montant de la différence. La Landschaft disposant à cet effet d'un fonds de 550.000 mark la direction appréciera si et dans quelle mesure ce prêt addi-

tionnel sera accordé. Si il est consenti, il est amorti d'après un taux spécial.

Le paiement des intérêts se fait à la saint Jean et à Noël, et pour les paiements en retard des intérêts supplémentaires sont exigibles.

En cas d'accident ou de calamité, la direction peut accorder un sursis dont elle fixe la durée.

Le remboursement de la lettre de gage peut avoir lieu en numéraire ou au moyen d'autres lettres de gage. Si le propriétaire d'un bien engagé adopte ce mode de remboursement, il doit rapporter le montant remboursable en lettres de gage émises au même taux d'intérêt que son emprunt et munies de leurs coupons.

Si le remboursement a lieu en numéraire, le propriétaire doit verser, outre le capital, le montant des coupons encore en circulation et même une avance pour les frais.

La Landschaft ne prête que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur du bien, et exceptionnellement des $\frac{2}{3}$, si l'emprunteur s'engage à amortir la partie du prêt qui dépasse les $\frac{5}{8}$ à raison de $\frac{1}{2}$ 0/0 du montant total de la dette. Les montants de ces amortissements sont inscrits sur un registre spécial et sont placés tous les six mois en lettres de gage achetées au cours du jour.

La Landschaft peut dénoncer ses lettres de gage lorsque le cours est au moins de 102 0/0.

Les obligations remboursables sont réparties par le tirage au sort entre les biens engagés.

Les débiteurs de la Landschaft peuvent dans certains cas hâter le remboursement de leur dette.

Les fonds dont disposent les Landschaften sont de deux sortes, suivant leur origine et leur emploi. Les uns, dits fonds propres, comprennent la dotation de la Landschaft, les économies réalisées au cours des opérations, les bénéfices restant définitivement acquis à la Landschaft ; les autres sont les fonds en roulement, pour lesquels la Caisse peut se trouver débitrice vis-à-vis des porteurs d'obligations. Les fonds propres peuvent être placés par la Landschaft à intérêts, les autres doivent l'être en lettres de gage.

Les dépenses suivantes sont imputables sur le fonds propre de la Landschaft : 1^o frais d'administration (personnel et matériel) ; 2^o avances d'intérêts à faire pour couvrir les retards de versements des débiteurs ; 3^o avances nécessaires pour l'administration des biens saisis ; 4^o toutes pertes subies par la Landschaft.

La Darlehenskasse, fondée en 1869 avec une dotation de 300,000 thalers dans le but d'accroître le crédit des membres de la Landschaft, fonctionne comme une sorte de banque, elle a la personnalité civile et a le droit :

1^o De prêter de l'argent contre dépôt de lettres de gage, d'effets, d'actes hypothécaires remplissant certaines conditions de garantie ;

2° D'ouvrir des comptes courants ;

3° De prêter aux associations coopératives fondées en 1889 contre des lettres de change à trois mois ;

4° D'acheter ou de vendre des valeurs si elle est couverte contre les pertes éventuelles ;

5° D'accepter des dépôts, de se charger de l'encaissement de fonds et autres opérations de banque (1).

1. Voir aux annexes les statistiques concernant les Landschaften, et qui sont celles publiées en 1907 dans l'ouvrage de M. Mauer.

CHAPITRE II

LES LANDESKULTURRENTENBANKEN

Le crédit d'amélioration présente des difficultés d'organisation très grandes ; il est nécessaire, lorsque des propriétés ne peuvent, faute de capitaux, produire tout leur rendement, ce qui sera le cas surtout pour de très petits domaines, pour des biens morcelés, et en général toutes les fois qu'un petit cultivateur sera obligé d'entreprendre des travaux de drainage, ou d'irrigation, ou de défrichement, etc.

Or le plus souvent, les propriétaires de cette catégorie n'offriront pas de garanties réelles assez grandes pour stimuler l'intérêt des grands établissements fonciers et des acheteurs de valeurs mobilières ; si leurs biens sont libres de dettes, il leur sera encore possible d'obtenir des fonds sans trop de difficultés et sans de trop grands frais pour l'objet spécial qu'ils poursuivent ; mais si, comme c'est souvent le cas, leurs biens sont déjà grevés de dettes, il leur sera normalement impossible de trouver ce nouveau capital d'exploitation. Cet état de choses ne manqua pas d'éveiller la sollicitude de plusieurs États alle-

mands et c'est ainsi que le gouvernement royal de Saxe créa en 1861 la première *Landeskulturrenbank* qui est un établissement d'État. La Saxe fut imitée en 1879 par la Prusse, qui autorisa les corporations provinciales ou communales à créer des établissements de prêts d'améliorations provinciaux ou communaux ; de même la Hesse créa en 1880 une banque d'Etat similaire.

Toutes ces banques accordent au cultivateur, après qu'il a été vérifié que le revenu net du bien-fonds sera augmenté par les mesures qui rendent l'emprunt nécessaire, le prêt sollicité sur hypothèque non-dénonçable de la part de la banque et amortissable de la part du débiteur. Elles se procurent les fonds nécessaires par l'émission d'obligations produisant intérêt, et qui sont appelées *Landeskulturrentenscheine* en Saxe, *Landeskulturrentenbriefe* en Prusse, *Landeskulturobligationen* en Hesse.

Sont responsables pour les engagements résultant pour les banques des émissions d'obligations, le Trésor en Saxe et en Hesse, et les corporations provinciales et communales en Prusse.

Quant à l'appréciation de la garantie hypothécaire du prêt, elle est laissée en Saxe à la *Landeskreditbank*, et en Hesse au ministère de l'Intérieur et de la Justice ; mais dans ces deux Etats il faut que la créance hypothécaire de la banque ait la priorité sur les autres hypothèques déjà inscrites.

En Prusse, c'est la banque qui décide de la valeur du gage hypothécaire, mais la loi de 1879 qui a autorisé la création des *Landeskulturrentenbanken* dit formellement : « La garantie est considérée comme existante, si le prêt se maintient dans les limites de 25 fois le montant du revenu net cadastral établi lors de la dernière répartition de l'impôt direct, ou dans les limites de la première moitié de la valeur des immeubles déterminée par une *Landschaft* ou par une taxation spéciale de la *Landeskulturrentenbank* » (§ 6). La même loi n'accorde pas la priorité, sauf pour le cas où il s'agit de travaux de drainage et lorsqu'il existe des garanties telles qu'elles excluent tout préjudice pour les autres créanciers.

On ne peut s'empêcher de considérer que le crédit d'amélioration tel qu'il est organisé par la Prusse, la Hesse et la Saxe, fonctionne dans des conditions assez artificielles, qui en font une sorte de crédit forcé, dont la valeur serait illusoire dès que cesseraient les mesures d'exception prises en sa faveur (1).

1. Sur les *Landeskulturbanken*, nous avons résumé l'exposé des ouvrages classiques d'économie politique allemands, ainsi que la critique de M. Block, *op. cit.* Il est impossible, ou à peu près d'obtenir une vue d'ensemble du fonctionnement de ces caisses, faute de documents publiés ou d'ouvrages les concernant spécialement.

CHAPITRE III

LES BANQUES HYPOTHÉCAIRES PAR ACTIONS

Ces établissements (1) se sont multipliés depuis quarante ans ; on n'en trouvait guère avant 1860. Les prêts hypothécaires étaient consentis auparavant par des particuliers ou par des établissements d'utilité publique.

Cet état de choses ne changea que lorsque les sociétés anonymes se multiplièrent et purent s'ériger en banques foncières.

Ce qui en fit des « banques », ce fut le droit de se faire l'intermédiaire entre le prêteur et l'emprunteur par l'émission d'obligations foncières.

Le capital propre des banques sert seulement de garantie. L'émission de valeurs mises en circulation

1. Principaux ouvrages allemands sur les banques, hypothécaires : von Poschinger, *Bankgeschichte des Königreichs Bayern*, 1874, et *Die bayerische Hypotheken und Wechselbank*, 1885. — D'Hecht, *Die pfälzische Hypotheken bank in Ludwigshafen*, 1890. — Von Auer, *Zur Frage des Landwirtschaftlichen Kreditwesens (Zeitschrift des landw. Vereins in Bayern, 1883)*. — D' Hecht, *Bankwesen und Bankpolitik der süddeutschen Staaten, 1819-1875 (1880)*. Cf. aussi le rapport déjà cité de M. Block. — Cf. surtout Hecht, *Die deutschen Hypothekenbanken*. Leipzig, 1903.

a déterminé le gouvernement à réglementer les banques hypothécaires, ce qu'il fit par le règlement du 7 juillet 1893.

Le § 1 tend à restreindre les affaires des banques foncières à l'émission d'obligations et aux transactions auxquelles ces effets peuvent donner lieu, tout en leur permettant de déposer fructueusement leurs fonds inoccupés et de recevoir des dépôts remboursables à volonté ; elles peuvent encaisser des effets, mais elles ne peuvent pas faire le commerce d'immeubles.

Le § 2 prescrit que la valeur nominale des obligations hypothécaires doit être couverte par celle des immeubles engagés, ceux-ci rapportant au moins autant d'intérêts que les obligations.

Il est défendu d'émettre des obligations à un taux de remboursement plus élevé que celui de l'émission, ou encore remboursables au gré du porteur.

Les sociétés, dont le capital propre dépasse 10 millions, ne peuvent émettre que quinze fois cette somme, en obligations, et celles qui possèdent un capital de 20 millions, ne doivent pas dépasser vingt fois le montant de cette somme.

Les principales conditions du prêt doivent être indiquées sur les obligations.

Le § 3 fixe aussi les conditions des prêts :

1° En général, on ne doit admettre qu'une première hypothèque ; en outre, a) pour les biens ruraux, le

prêt ne doit pas dépasser les $\frac{2}{3}$ de la valeur ; b) pour les immeubles urbains, le taux normal est de moitié de la valeur ; pour une maison bien située, sise dans une ville en progrès, on peut aller jusqu'aux $\frac{6}{10}$; c) pour les vignes, bois, et autres plantations, on ne doit pas dépasser, en principe, le tiers de la valeur. Dans certains cas cependant, on peut aller jusqu'aux $\frac{2}{3}$.

2° La garantie qu'offre un immeuble doit reposer autant sur son revenu, que sur sa valeur vénale. Toutes les précautions à cet égard doivent être prises lors de l'estimation.

3° Les mines, carrières, maisons non achevées ne sont pas susceptibles d'être hypothéquées.

Quant à l'amortissement, le taux ne doit pas descendre au-dessous de $\frac{1}{2}$ 0/0. Tous les ans, la banque doit faire connaître à l'intéressé de combien sa dette a diminué dans l'année.

Lorsque l'amortissement atteint 10 0/0 de la dette, la banque doit donner quittance pour la partie amortie. Cela n'empêche pas le débiteur de continuer ses versements. Le débiteur peut anticiper sur les délais d'amortissement.

Selon le § 9, le bilan annuel doit faire connaître :

1° Le montant total des hypothèques tant urbaines que rurales.

2° Le montant total des amortissements ainsi que le montant des prêts consentis sans amortissement.

3° Le nombre des prêts.

4° Le nombre des ventes forcées de l'année, de même le nombre des immeubles que la société a dû mettre sous séquestre dans l'année, ainsi que le montant des profits et pertes réalisés lors des ventes.

6° La valeur estimative des immeubles achetés et non encore revendus par la société.

7° Les retards de paiements subis par la société.

8° Le montant des amortissements et des remboursements opérés dans l'année.

L'autorité peut nommer auprès de chaque société un commissaire du gouvernement.

La plupart des banques prêtent aux communes et aux autres personnes morales aussi bien qu'aux propriétaires particuliers, et généralement les institutions réunissant un certain nombre de contribuables n'ont pas besoin d'offrir des gages pour qu'on leur ouvre un crédit.

L'amortissement par annuités est presque universellement recommandé. La banque de Mannheim distingue à cet égard entre les immeubles urbains et ruraux.

Pour les immeubles ruraux, l'amortissement par annuités doit être considéré comme la règle, tandis que pour les immeubles urbains on n'exige pas l'amortissement annuel.

Le directeur de la banque de Mannheim, qui a étudié la question, a exprimé les idées suivantes :

Le mode de remboursement doit être établi séparé-

ment pour chaque cas particulier, pour chaque emprunteur ;

Celui qui n'a qu'une récolte annuelle, paye une fois ; le cultivateur qui exerce une industrie accessoire, qui a des revenus courants, payera par semestre ou trimestre.

Il faudrait appliquer autant que possible le principe de Hecht, que toute dette hypothécaire doit être remboursée durant la vie de l'emprunteur, soit par annuités, soit avec l'aide d'une assurance sur la vie.

Parmi les banques hypothécaires (1), il en est une, la Hessische Hypothekenbank, qui a été fondée dans des conditions assez particulières. En 1890, une Landeskreditkasse avait été établie dans le grand-duché de Hesse, mais ses opérations ne furent pas satisfaisantes.

En 1902, la Hypothekenbank fut créée et reçut la mission de prendre à sa charge toutes les opérations de crédit agricole de la Landeskreditkasse, tandis que cette dernière ne s'occupait plus que de pourvoir au besoin de crédit des établissements de bienfaisance. C'est qu'en effet la Landeskreditkasse avait reçu, par la loi de 1888 qui l'organisait, une double mission qui était d'une part de pourvoir au besoin de crédit

1. Sur l'histoire et l'organisation de la Hessische hypothekenbank, cf. Troch, *Die wirtschaftliche Bedeutung der staatlichen und provinziellen Kreditinstitute in Deutschland...* Iéna, 1900, p. 14 et 19.

agricole proprement dit (crédit réel et crédit d'amélioration), et d'autre part, de fournir des prêts aux personnes morales (fondations de bienfaisance, établissements d'utilité publique, etc.) sans garantie hypothécaire. Cette diversité d'opérations obligea la Landeskreditkasse à recourir fortement à la garantie de l'État, et celui-ci, dans la crainte de voir s'aggraver davantage la situation de la Landeskreditkasse, restreignit les attributions de celle-ci aux opérations intéressant les personnes morales, en transférant les autres opérations à une banque hypothécaire d'État. Les conséquences de cette mesure sont les suivantes :

La Landeskreditkasse qui existe en Hesse, ne fait plus d'opérations de Landeskreditkasse proprement dites ; en revanche il existe dans ce pays, ce qui est exceptionnel, une banque hypothécaire d'État, fonctionnant sous la forme d'une société anonyme dont les actions sont aux mains de l'État, des caisses d'épargne publiques, des communes et corporations communales et c'est cette banque qui est chargée des opérations ordinaires des Landeskreditkassen.

Or la Hessische Hypothekenbank, fonctionnant avec le concours pratique des caisses d'épargne, des communes et corporations communales, peut étudier les demandes de prêts beaucoup plus judicieusement que beaucoup de Landeskreditkassen ; en même temps, son caractère de banque par actions lui permet de se procurer ses capitaux dans des conditions beaucoup plus

avantageuses, surtout en ce qui concerne la mobilité de ses opérations financières proprement dites. L'existence de la Hessische Hypothekenbank constitue donc un précédent dont l'extension semblerait avantageuse pour l'ensemble du crédit réel agricole ; le seul inconvénient qu'on puisse faire valoir contre cette extension, consiste en ce que les conditions qu'elle doit faire aux emprunteurs ne lui permettent pas d'accorder aux agriculteurs un taux aussi modique que celui des Landeskreditkassen, car les intérêts qu'elle doit demander doivent être au moins aussi élevés que ceux qui sont nécessaires au service du capital-actions ; or, ces derniers dépassent forcément le taux toujours modique que prévoient les Landeskreditkassen, organisées uniquement pour venir en aide aux cultivateurs. Cette restriction faite, il faut reconnaître la supériorité de l'organisation financière de la Hessische Hypothekenbank et voir peut-être en elle le modèle des transformations qui pourraient être nécessaires aux Landeskreditkassen.

CHAPITRE IV

LES LANDESKREDITKASSEN

Les Landeskreditkassen (1), ainsi que nous l'avons déjà signalé, sont les établissements, qui répondent le plus complètement en Allemagne à la conception, admise en France, du crédit réel agricole, soit qu'ils aient été fondés uniquement dans ce but, soit qu'ils réalisent, même lorsqu'ils se livrent à d'autres opérations, les conditions de fonctionnement intégral nécessaires à ce crédit.

Contrairement aux Landschaften, qui sont avant tout des groupements de grands propriétaires, aux Landeskulturrentenbanken, qui se bornent au crédit d'amélioration, aux banques hypothécaires, qui s'occupent de préférence du crédit urbain et qui ont le caractère d'entreprise privées poursuivant des

1. Les principaux ouvrages sur les Landeskreditkassen sont ceux du Dr Félix Hecht, *Die staatlichen und provinziellen Bodenkreditinstitute in Deutschland*, 1891, 2 vol., et du Dr Ewald Troch, *Die Wirtschaftliche Bedeutung der staatlichen und provinziellen Kreditinstitute in Deutschland für den ländlichen Grundbesitz*, forte brochure de 150 pages, parue en 1905 (Iéna). — M. Maurice Block donne aussi quelques indications sur ces établissements dans le rapport déjà cité.

bénéfices, les Landeskreditkassen s'adressent indistinctement à toutes les classes de propriétaires ruraux et pratiquent toutes les formes du crédit agricole, soit réel, soit d'amélioration ; ce sont des établissements qui présentent à un degré plus ou moins grand un caractère d'assistance à l'agriculture et qui, pour ce motif, fonctionnent avec la garantie et sous le contrôle de l'État ou d'une province, cette intervention n'étant pas la même pour tous les établissements, car suivant les régions, ceux-ci ont une autonomie plus ou moins étendue.

Étudier avec détails la Landeskreditkasse revient à connaître aussi bien que possible les nécessités du prêt agricole moyen en Allemagne et à rechercher les principes fondamentaux et les conditions pratiques nécessaires à la concession de ce prêt. Ainsi qu'on le verra plus loin, nous diviserons notre étude des Landeskreditkassen d'après ces principes et ces conditions.

Historiquement et géographiquement, nous constaterons que les Landeskreditkassen sont surtout en faveur dans le centre et dans le nord-ouest de l'Allemagne (Thuringe et pays rhénans), et que la Prusse ne les admit qu'après 1866. Auparavant en effet, la fondation des Landeskreditkassen était impossible dans cet État en raison des dispositions de la Constitution de 1850, et en outre la Prusse était et est restée le pays des *Landschaften*.

Mais l'orsqu'en 1866, la Prusse s'annexa le royaume de Hanovre, la Hesse électorale et le duché de Nassau, elle trouva dans ces trois pays des caisses de prêts fonciers, qui fonctionnaient avec la garantie de l'État; il fallut donc, pour se conformer à la Constitution prussienne, trouver un moyen de conserver ces établissements, tout en faisant disparaître la garantie de l'État (1).

A Cassel et à Wiesbaden, ce furent les corporations communales qui reprirent la garantie anciennement attribuée à l'État; à Hanovre et plus tard à Düsseldorf et à Münster, pour les Landeskreditkassen qui se fondèrent dans ces villes, la garantie fut attribuée aux corporations provinciales. Le royaume de Prusse adopta ainsi une solution qui n'engage l'État qu'indirectement, tandis que dans les autres pays allemands, l'État fournit directement sa garantie (2). Remarquons

1. Il existe actuellement en Prusse 5 Landeskreditkassen; outre celles établies dans les provinces conquises en 1868 (Hanovre et Hesse-Nassau), 2 se fondèrent en 1888 et 1890 dans la province rhénane et en Westphalie, c'est-à-dire à une époque récente, et dans les pays appartenant depuis longtemps à la couronne de Prusse. C'est donc une preuve que, contrairement à ses principes anciens, le gouvernement prussien reconnaissait la nécessité d'instituts de crédit autres que les Landschaften. Toutefois, il faut bien observer que les établissements de Düsseldorf et de Münster ont été fondés dans des pays de moyenne et de petite propriété, à population dense et à sol fertile; au contraire à l'est de l'Elbe, où dominant la grande propriété, dans des contrées moins fertiles et moins peuplées, les Landschaften subsistent seules.

2. Sur le fonctionnement pratique du contrôle de la garantie de l'État, d'une province ou d'une commune (rôle des assemblées nationales, provinciales ou communales, compétence des ministères, etc.) cf. Hecht, *op. cit.*, 1^{er} vol., p. 14-18.

que les États du sud de l'Allemagne (Bavière, Wurtemberg, Bade) n'ont pas créé des Landskreditkassen et que le grand-duché de Hesse a transformé en 1902 la Landeskreditkasse en une banque hypothécaire.

Actuellement les Landskreditkassen ou les établissements fonctionnant comme Landskreditkassen sont :

Noms des établissements	Année de fondation	Siège
—	—	—
1 ^o Le mont-de-piété ducal de Brunswick.....	1765	Brunswick
2 ^o La Herzogl. sächs. Landes- bank zu Altenburg.....	1792	Altenburg
3 ^o La Landeskreditkasse zu Kassel (Cassel).....	1832	Cassel
4 ^o La Nassauische Landesbank (Nassau).....	1840	Wiesbaden
5 ^o La Hannov. Landeskredi- tanstalt (Hanovre).....	1840	Hanovre
6 ^o La Laudständische Bank des Königl. sächs. Mark- grafentums Oberlausitz (Haute Lusace).....	1844	Bautzen
7 ^o La Landeskreditanstalt in Sachsen-Meiningen.....	1849	Meiningen
8 ^o La Herzogl. Landeskredi- tanstalt zu Sachsen-Gotha.	1854	Gotha
9 ^o La Fürst. Landeskredit- kasse zu Schwartzburg- Rudolstadt.....	1855	Rudolstadt
10 ^o La Grossherzgl. Landes- kreditkasse zu Weimar..	1870	Weimar

11° La Bodenkreditanstalt für das Herz. Oldenburg....	1883	Oldenbourg
12° La Fürstl. Landeskredit- kasse zu Schwartzburg- Sondershausen.....	1884	Sondershausen
13° La Landesbank der Rheinprovinz (Province rhénane).....	1888	Düsseldorf
14° La Landesbank de la pro- vince de Westphalie.....	1850	Münster

Quant au but premier de la fondation des Landeskreditkassen, il avait été le rachat des servitudes et droits féodaux qui subsistèrent pendant fort longtemps en Allemagne.

Il fallait mettre à la disposition des cultivateurs les sommes nécessaires pour le rachat de ces droits, et il fallait le faire dans des conditions telles que d'une part les prêteurs placent leur argent avec sécurité et à un taux convenable, et que d'autre part les emprunteurs aient la possibilité de payer des intérêts modérés et de pouvoir amortir leur dette par acomptes (1).

Puis on rattacha à cette première idée celle de favoriser par la même organisation le développement de l'industrie et surtout celui de l'agriculture. Ceci est vrai seulement pour les très vieux établissements. c'est-à-dire ceux qui furent fondés avant 1850 ; ceux de date

1. Sur le rachat des droits féodaux, cf. Troch, p. 8, et Knapp, *Die Bauernbefreiung und der Ursprung der Landarbeiter in den älteren Teilen Preussens*. Leipzig, 1887.

plus récente, fondés entre 1870 et 1890, n'eurent jamais en vue que le développement de l'agriculture. Dans tous les cas, la garantie de l'État avait paru nécessaire, surtout parce que l'on tenait compte des crises éventuelles de l'industrie agricole, au cours desquelles les *Landeskreditkassen* ne pouvaient fonctionner qu'avec une aide puissante et effective, et qui ne pouvait être fournie que par l'État sous la forme de subventions.

Mais dès le début, tout marchait si bien (1) que les établissements de prêt foncier réalisèrent des plus-values qui rendirent inutile l'aide de l'État et qui servirent à constituer des fonds de réserve ou bien qui furent, à défaut de cette constitution, versés dans la caisse du Trésor.

Il est assez surprenant de voir attribuer purement et simplement au Trésor de l'État (2) les bénéfices réalisés par ceux des établissements qui ne constituent point de fonds de réserve.

Et pourtant presque tous les États allemands acceptent cette attribution sans autre explication que de déclarer ne pouvoir y renoncer ; certains comme les Saxe et Weimar, Gotha donnent comme prétexte le

1. Sur le développement des *Landeskreditkassen*, cf. Hecht, *op. cit.*, 1^{er} vol., *Einleitung* (Introduction) et Troch, *op. cit.*, I, *Die Entwicklung der staatlichen und provinziellen Bodenkreditinstitute*, p. 7 et suiv.

2. Sur cette question et la controverse mentionnée plus loin, cf. Troch, p. 76 et suiv., Hecht, *Der Europäische Bodenkredit*, 1^{er} vol., p. 244, et le rapport officiel intitulé *Die Entwicklung der Landeskreditanstalt in Gotha und Vorschläge zu deren Neuorganisation*. Gotha, 1899, p. 12.

risque que fait encourir la responsabilité acceptée par l'État, ou encore les charges éventuelles qui peuvent lui incomber. Il faut toutefois noter que le plus grand des États intéressés, la Prusse, repousse en principe toute attribution à ses caisses de fonds provenant des établissements de prêt foncier.

Il faut d'ailleurs dire qu'au début surtout, certaines Landeskreditkassen ne se bornèrent pas à réclamer de leurs emprunteurs la récupération de leurs frais, et l'on se trouve en présence d'une controverse difficile sur le droit pour les Landeskreditkassen, qui sont avant tout des auxiliaires de l'agriculture, de réaliser des bénéfices de quelque importance et de les employer à leur gré.

Si d'une part une exploitation très commerciale de ces établissements leur permet de rassembler une plus grande quantité de fonds et par conséquent d'être en mesure de faire de plus nombreuses opérations de prêt, c'est-à-dire de venir en aide à un plus grand nombre d'intéressés, d'autre part cette exploitation commerciale diminue la tendance de générosité et de désintéressement qui doit être celle d'un véritable auxiliaire.

La question, jusqu'à présent, n'a pas encore été tranchée, même en Prusse, où il a été admis il y a quelques années (1902, province du Rhin) que dans certains cas, les bénéfices réalisés pouvaient être mis à la disposition de l'administration provinciale pour être

employés sans l'intérêt commun de tous les agriculteurs, ce serait encore une manière indirecte de remplir le but de l'institution.

Il nous reste à exposer l'ensemble des opérations entreprises par les Landeskreditkassen (1). En premier lieu, toutes les Landeskreditkassen fournissent aux agriculteurs, soit le crédit réel proprement dit permettant d'accroître un domaine ou de le dégrever de dettes anciennes, soit le crédit d'amélioration. En outre elles consentent toutes des prêts aux personnes morales. Certaines, celles de Weimar, d'Oldenbourg et de Cassel accordent même le crédit d'amélioration à de simples particuliers, même non-cultivateurs. Tous les établissements, excepté celui de Hanovre, accordent du crédit aussi bien à la propriété urbaine que rurale. La plupart des Landeskreditkassen ne peuvent prêter que sur des terres et maisons situées à l'intérieur de leur ressort ; cependant, celles d'Altenbourg, de Bautzen et de Gotha étendent leurs prêts depuis 1902 dans presque toute l'Allemagne, toutefois avec certaines restrictions. Mais en dehors de ces opérations de prêt foncier proprement dites, toutes les Landeskreditkassen font des opérations de banque. C'est ainsi que tous les établissements, excepté celui de Sondershausen, font des avances sur titres. Les établisse-

1. Cf. Hecht, *Die staatl. und provinz. Bodenkreditinstitute in Deutschland*, 1^{er} vol., p. 19 et suiv., et Troch, *op. cit.*, p. 9.

ments de Bautzen, Altenbourg, Brunswick, Gotha, Meiningen, Rudolstadt, Düsseldorf et Münster peuvent accepter des dépôts productifs d'intérêt contre simple quittance. Les établissements de Bautzen et d'Altenbourg ouvrent des comptes courants aux personnes morales et même celui de Bautzen le fait à l'égard des simples particuliers qui fournissent des garanties suffisantes.

Il est assez difficile de connaître par les statuts et les statistiques des divers établissements l'importance relative de toutes les opérations.

Cela tient à la diversité même de ces statuts qui ont été faits pour des besoins locaux, sans aucune tentative de cohésion en vue d'une organisation générale (1).

Il en résulte que certains établissements s'attachent avec prédilection à des opérations que d'autres ne considèrent que secondaires.

Faute de statistiques et comptes rendus de plan uniforme, il est extrêmement difficile de connaître par exemple quelle est l'importance exacte des prêts ruraux par rapport aux prêts urbains.

Certains établissements ne séparent pas en effet les prêts accordés à la propriété urbaine de ceux accordés à la propriété rurale.

1. Cf. Hecht, *Bodenkreditinstitute in Deutschland*, 1^{er} vol., p. 13 et Troch, p. 10 et 11.

Cependant la somme des prêts urbains semble inférieure de plus de moitié à celle des prêts ruraux, sauf pour le mont de piété de Brunswick et la Landeskreditbank de Saxe-Altenbourg.

A Brunswick, les deux crédits ont la même importance.

A Altenbourg, le crédit urbain dépasse un peu le crédit rural.

Cette infériorité du crédit urbain tient à ce que les banques hypothécaires accordent aux propriétaires urbains de meilleures conditions que celles que peuvent leur accorder les Landskreditkassen.

C'est l'inverse qui se produit pour les prêts ruraux nécessaires aux cultivateurs (1).

Reprenant la division que nous avons mentionnée au début, nous étudierons successivement les principes fondamentaux du fonctionnement des prêts agricoles avec leur application pratique, et nous aurons ainsi les sections suivantes :

- I. — Non dénonçabilité des prêts ;
- II. — Modicité du taux de l'intérêt ;
- III. — Amortissement des prêts ;
- IV. — Limite maximum et minimum des prêts ;
- V. — Relations des Landskreditkassen avec les classes rurales.

1. Sur la relation pratique des deux sortes de prêts, Cf. Troch, p. 11-13.

I. — LA NON-DÉNONÇABILITÉ

Il importe énormément à l'agriculteur qui contracte un emprunt d'avoir pour un long terme la jouissance sans trouble du capital emprunté. Le premier trouble consisterait pour lui dans la possibilité pour le prêteur de révoquer à son gré le contrat qui a constitué le prêt; il y aurait là en effet une menace perpétuelle de disparition totale d'un moyen d'exploitation, ou sinon disparition totale, du moins obligation de substituer au capital retiré un capital de même valeur. Autrement dit, le besoin d'argent subsistant, un nouveau prêt devrait être contracté et ne pourrait l'être qu'avec l'apparition de nouveaux frais (courtage, frais légaux, etc.) et peut-être même avec l'obligation de subir des intérêts plus élevés.

Il faut donc, pour garantir la sécurité de l'agriculteur, que le prêt ne puisse être révocable au gré du prêteur; c'est cette qualité que les Allemands désignent sous le nom de *Unkündbarkeit* et que nous traduirons tantôt par non-révocabilité, et tantôt par non-dénonçabilité ou non-remboursabilité (1).

1. Le principe de la non dénonçabilité a toujours vivement préoccupé les auteurs allemands et aussi les établissements de crédit foncier de toute sorte existant en Allemagne. Ce souci, qui a pour raison principale le désir de donner à l'emprunteur une sécurité égale à celle dont jouit le prêteur, est assurément respectable. Pratiquement, il semble, aujourd'hui, d'une importance exagérée, car l'organisation économique et financière actuelle

Cette non-révocabilité est une application du principe auquel nous avons déjà fait allusion, qu'il s'agit dans le prêt foncier pour le moins autant de garantir la sécurité du débiteur que celle du créancier ?

Mais la non-révocabilité ne peut exister seulement entre la caisse foncière et l'agriculteur emprunteur ; il faut, pour qu'elle puisse exister entre ces deux parties, que la caisse en bénéficie elle-même dans ses relations avec les capitalistes qui mettent des fonds à sa disposition.

Nous aurons donc à étudier deux aspects de la non-dénonçabilité :

- a) Au bénéfice des caisses de prêt foncier ;
- b) Au bénéfice des emprunteurs fonciers.

*A. — La non-dénonçabilité au bénéfice
des établissements des prêts fonciers ruraux*

Nous avons d'abord à examiner la nature des fonds constituant l'avoir des établissements.

permet de trouver pour arriver au but proposé, des moyens plus simples et plus sûrs que la pure application d'une conception surtout théorique, et, comme nous le verrons, souvent peu respectée dans la réalité. Cf. à ce sujet le système suivi par le Crédit foncier de France (Obligations à primes et à lots d'une part, prêts à court terme ou à long terme d'autre part.) Sur la théorie allemande, cf. Troch, p. 2 et p. 16.

Nous adoptons, pour traduire *unkündbar*, *unkündbarkeit*, les mots *dénonçable* et *dénonçabilité*, peu en usage en français, mais qui sont les seuls pouvant rendre avec précision la valeur des termes allemands. M. Block les emploie d'ailleurs à la p. 116 de son Rapport.

On peut diviser ces fonds en deux catégories :

1° Le capital propre, c'est-à-dire qui appartient en toute propriété à l'établissement ;

2° Les capitaux mis à la disposition de l'établissement par le public, lesquels peuvent se diviser eux-mêmes en : 1° dépôts et 2° capital d'emprunt proprement dit.

Nous examinerons plus loin la différence qui existe entre ces deux derniers groupes ;

3° En dehors des capitaux provenant des dépôts ou d'emprunts, il faut donner une place à part à ceux qui proviennent de subventions de l'État ou des provinces.

1° CAPITAL PROPRE. — Le seul fonds de cette nature qui existe dans les caisses de crédit rural est le fonds de réserve.

Or ce fonds a un caractère tout spécial ; comme il est constitué pour mettre la caisse à l'abri des crises éventuelles, pour lui donner de la considération et de la solidité, il doit être placé en valeurs mobilières sûres et ne plus être déplacé. Il ne pourra donc être employé aux services des prêts agricoles, même contre les garanties hypothécaires les plus sérieuses ; il reste en dehors des opérations de l'établissement. Un autre caractère du fonds de réserve est de servir à prévenir les catastrophes pos-

sibles ou plus simplement les pertes et risques éventuels (1).

2° CAPITAUX PROVENANT DU PUBLIC. — Nous les diviserons en deux catégories.

a) Les dépôts simples et dépôts d'épargne.

b) Les emprunts.

a) *Dépôts* (2). — Les dépôts simples se distinguent des dépôts d'épargne en ce qu'ils ne sont mis que pour peu de temps à la disposition de l'établissement ; ils peuvent être retirés sans préavis, ne sont pas employés dans les opérations de prêt hypothécaire et

1. D'après Hecht, *Bodenkreditinst.* 1^{re} vol., p. 30 et 31, le fonds de réserve doit être constitué sur les bénéfices, en suivant les règles suivantes :

A Hanovre et à Cassel, il doit atteindre un montant égal à 5 o/o des engagements de l'établissement ;

A Wiesbaden, ce montant est égal à 3 o/o des engagements ;

A Oldenbourg, il est *d'au moins* 5 o/o ;

A Weimar et à Sondershausen, il est simplement prévu que les bénéfices seront attribués au fonds de réserve, sans que le montant de celui-ci soit fixé ;

A Rudolstadt, les bénéfices sont attribués à la caisse de l'État, dans la mesure où ils ne servent pas à couvrir les frais d'administration et à constituer un fonds de réserve égal à 2 o/o des capitaux provenant d'émissions ;

A Bautzen, une disposition peu claire décide, sans autre détail, que les bénéfices serviront à renforcer le fonds de réserve et à entreprendre des travaux d'utilité publique ;

A Brunswick, l'État encaisse les bénéfices ;

A Meiningen, il en est de même depuis 1884, sauf pour les intérêts du fonds de réserve constitué antérieurement et qui servent à augmenter ce fonds ;

A Altenbourg, un fonds de réserve a été constitué sur les bénéfices, sans que des dispositions stables aient été prises à cet égard.

2. Cf. Troch, p. 18.

sont au contraire placés avec production d'intérêt en valeurs mobilières.

Au contraire, les dépôts d'épargne ne sont remboursés qu'après préavis ; il en résulte qu'ils peuvent être employés dans les opérations de prêt, mais qu'alors l'établissement se réservera le droit de dénoncer pour son compte les prêts qu'il aura consentis avec les fonds de cette provenance.

Presque toutes les banques acceptent les dépôts d'épargne. Cependant elles ne les emploient guère qu'à de courtes opérations de prêt hypothécaire.

La possibilité de retirer ces fonds sur simple préavis rend leur disposition presque aussi précaire que le serait celle des dépôts simples ; c'est là qu'apparaît manifestement l'inconvénient de la dénonçabilité à l'égard de la caisse, qui doit disposer au contraire de capitaux qu'elle puisse employer en toute sécurité dans des opérations à long terme et qui ne pourra les trouver que dans des emprunts à conditions rigoureusement fixées, et surtout non révocables.

En résumé, les dépôts et les dépôts d'épargne serviront surtout à la caisse pour des opérations de banque (et non de prêt) qui lui permettront d'avoir un roulement de fonds plus considérable.

b) *Emprunts* (1). — L'emprunt qui est pour ainsi

1. Cf. Troch, p. 19 et suiv., Hecht, *Bodenkreditinstitute*, 1^{er} volume, avec détails pour chaque Landeskreditkasse. (Ce volume est

dire l'unique source sérieuse des ressources destinées aux prêts agricoles, a lieu d'une manière générale par l'émission d'obligations (*Schuldkunde, Schuldscheine*).

Ces obligations peuvent être nominatives ou au porteur. Le point important, lors de leur émission, est celui de la dénonçabilité ou non-dénonçabilité. On comprend, dès l'abord, que c'est du règlement de ce point que dépendront les conditions que la banque fixera ensuite à ces emprunteurs ruraux.

Il est bien évident que l'emprunt non dénonçable doit avoir toute la préférence des caisses de prêt foncier; cependant, on ne peut méconnaître que la dénonçabilité présente elle aussi quelques avantages. Le crédit dénonçable est meilleur marché que le crédit non-dénonçable et cela pour des raisons assez simples. Les capitalistes sont toujours tout disposés à confier leur argent à des établissements sérieux et à éviter le risque qu'entraîne la possession de valeurs sujettes à des fluctuations de bourse; ils sont, en outre, satisfaits de pouvoir reprendre leurs fonds en tous temps sans déduction de frais, etc.

Pour tous ces motifs, ils accepteront un intérêt moindre et renonceront aux placements non-dénonçables, plus lucratifs, mais de maniement moins souple.

consacré à l'histoire de chaque établissement jusqu'en 1889; il contient aussi d'intéressantes statistiques, malheureusement vieilles.)

Mais si cette forme d'emprunt est relativement avantageuse pour le prêteur, elle l'est infiniment moins pour l'établissement qui émet les obligations. Il suffirait d'une panique pour que celui-ci se trouve subitement démuní de fonds et se voit obligé de dénoncer lui-même tous les prêts hypothécaires qu'il a consentis. Toutefois, ce danger peut être considéré comme assez hypothétique ; en revanche, il est d'autres inconvénients qui sont d'ordre immédiatement pratique.

Le premier est que, si la banque contracte des emprunts dénonçables, elle ne pourra consentir elle-même, en principe, qu'à des prêts dénonçables ; si même elle peut, ayant accepté cet ordre de choses, faire des opérations non dénonçables, ce ne sera qu'au détriment de la stabilité du taux de l'intérêt ; il arrivera également que la banque devra subir toutes les fluctuations qui se produiront dans l'afflux des capitaux, et si notamment il arrive que, dans une période donnée, cet afflux est faible, la banque sera, ou bien obligée de refuser les prêts qui seront sollicités d'elle, ou bien de recourir à des banques d'autre nature pour se procurer de l'argent à prix coûteux.

Le système le plus avantageux pour la banque reste donc l'emprunt non dénonçable de la part du créancier, mais dénonçable de la part de la banque. En effet, dans ce cas, elle est plus libre de ses mouvements ; elle peut toujours se procurer les fonds d'ex-

exploitation nécessaires par la vente de ses obligations à un banquier ou au public ; elle peut dénoncer ses emprunts lorsque le taux d'intérêt qui a été celui de l'émission baisse, et elle peut émettre alors des obligations nouvelles à un taux moindre, mais elle n'est pas obligée d'élever le taux quand l'argent devient plus cher.

Cette stabilité permet enfin d'accorder sans crainte la non dénonçabilité aux solliciteurs de prêts hypothécaires.

Cependant, il est indéniable que ce système lui-même a quelques inconvénients : les obligations non dénonçables ne se placent pas toujours aussi facilement que les dénonçables et il peut arriver aussi qu'étant donné la situation générale du marché, il soit nécessaire de les émettre au-dessous du pair (1).

Il nous reste à examiner quelles sont les différentes sortes d'obligations actuellement émises par les établissements de l'État ou des provinces.

Suivant que l'on se place au point de vue de la dénonçabilité ou non-dénonçabilité de leurs emprunts, on peut diviser les établissements en trois groupes (2).

Le premier groupe comprend ceux qui se procurent leurs fonds par l'émission d'obligations dénonçables.

1. Les idées que nous venons d'exposer sur les émissions et la nature des obligations sont celles qui dominent en Allemagne et que soutiennent, exprimant cette opinion dominante, Hecht et Troch.

2. Cf. Troch, p. 20 et suiv.

Le deuxième groupe comprend ceux qui se procurent leurs fonds par l'émission d'obligations non dénonçables.

Enfin, dans le troisième groupe rentrent les établissements qui émettent des obligations des deux sortes.

Au premier groupe appartient seulement la Landeskreditkasse de Hanovre.

Cet établissement n'a émis jusqu'en 1869 que des obligations dénonçables. Les prêteurs pouvaient retirer leur fonds en tout temps, après un préavis de six mois. Cela constituait un grand danger pour l'établissement et cependant le principe primordial étant de n'émettre que des obligations dénonçables, on ne changea rien à cet ordre de choses, même lorsque la crise de 1866 mit la banque aux portes de la faillite.

La seule mesure que l'on prit à l'époque fut d'élever le taux d'intérêt qui serait servi par la suite aux porteurs d'obligations, afin de les engager ainsi à laisser leurs capitaux à la banque, même dans le temps de crise.

Mais le gouvernement prussien considéra ce palliatif comme insuffisant et proposa de supprimer toute émission d'obligations dénonçables pour ne plus recourir qu'aux obligations non dénonçables. Cette proposition fut toutefois repoussée par le Landtag de la province de Hanovre, qui décida que pour conjurer le danger existant, il serait émis des obli-

gations non dénonçables au cours des cinq premières années et ensuite dénonçables après préavis de six mois.

Au second groupe appartiennent les Landeskreditkassen de Cassel, Wiesbaden, Rudolstadt, Sondershausen, Düsseldorf, Weimar et Münster. Les Landeskreditkassen de Düsseldorf, Weimar et Münster n'ont jamais émis que des obligations dénonçables; les autres émirent d'abord des obligations dénonçables à six mois, puis après la crise de 1866, elles adoptèrent leur système actuel (1).

Au troisième groupe, qui est celui des établissements

1. A Cassel, le gouvernement de l'électorat de Hesse avait signalé dès 1842, à la Landeskreditkasse, le danger qui pourrait résulter, lors d'une crise quelconque, de l'émission d'obligations dénonçables. La direction de l'établissement n'avait pas tenu compte de ces conseils, et à la suite des événements politiques de 1866, elle dut, en 1867, suspendre ses paiements. A Wiesbaden, le même événement se produisit. Il fut alors décidé, par voie législative, que ces établissements ne pourraient plus émettre que des obligations non dénonçables.

De même, le gouvernement grand-ducal intervint législativement en 1874 pour obliger l'établissement de Weimar à rembourser par voie de tirage au sort, suivant l'état des capitaux disponibles, les obligations qu'il émettait et qui étaient toutes dénonçables. Ce système fonctionna jusqu'en 1886, puis, devant les inconvénients qu'il présentait, une loi intervint à cette époque pour décider que l'établissement n'émettrait plus que des obligations non dénonçables.

D'autre part, la Landesbank de la province rhénane (Düsseldorf) a adopté un système d'après lequel elle renonçait à exercer tout droit de dénonciation pour une durée théorique de dix ans, à la condition que le montant des obligations créées comme non dénonçables, ne dépassât jamais celui des prêts consentis comme non dénonçables. (Décision du Landtag provincial en date du 12 mars 1897.)

Cf. Troch, p. 21 et 22, et la brochure du Dr Lohe, *Die Verschuldung des ländlichen Besitzes infolge der Erbteilung und die unkündbare Rentenhypothek der Landesbank*, 1901, p. 39.

ayant adopté un système mixte, appartiennent : le mont-de-piété ducal de Brunswick, la Landesbank d'Altenbourg, la Landstændische Bank de Bautzen, la Landeskreditanstalt de Meiningen et celle de Gotha, et la Bodenkreditanstalt d'Oldenbourg.

Différentes causes ont amené l'adoption de ce système mixte.

En ce qui concerne la Landständische Bank de Bautzen, cet établissement n'avait contracté au début que des emprunts non dénonçables et ce fut seulement bien après sa fondation qu'il émit des obligations dénonçables.

A l'origine, la banque donnait ses obligations en paiement aux emprunteurs et ses titres comportaient la non-dénonçabilité pour les deux parties, sauf le droit, pour la banque, de dénoncer le prêt dans le cas où il se produirait une diminution du taux de l'intérêt des obligations déjà émises.

La banque ne pouvait émettre des obligations pour un montant plus élevé que celui des créances hypothécaires en sa possession.

Mais lorsque, en 1850, se produisit une augmentation imprévue et générale du taux de l'intérêt, les obligations se placèrent mal, et la banque se vit obligée, pour pouvoir continuer à fonctionner, d'émettre des bons d'épargne (*Sparbankscheine*) et enfin en 1857 également des obligations dénonçables (1).

1. Hecht, *Bodenkreditinstitute*, 1^{er} vol., chapitre VII : Die lands-

La Landeskreditkasse de Meiningen n'avait émis jusqu'en 1896 que des obligations non dénonçables. A cette époque, et en raison des difficultés qu'elle rencontrait à se procurer des fonds, une loi l'autorisa à émettre des obligations dénonçables, les unes amortissables et les autres ordinaires. Cette banque possède donc le droit d'émettre des obligations des sortes les plus variées (1).

La Landeskreditanstalt de Gotha a conservé les obligations dénonçables à côté des obligations non dénonçables, parce qu'il était dangereux pour elle, en raison des demandes de retrait d'obligations dénonçables, de renoncer à l'existence de ces obligations pour adopter complètement l'autre système (2).

Enfin, ce fut seulement en 1900 que la Bodenkreditanstalt d'Oldenbourg émit pour la première fois des obligations non dénonçables, mais pour parer à l'éventualité de la révocation trop considérable de ses anciennes obligations, il fut décidé que celles-ci ne seraient remboursées après préavis qu'autant que l'encaisse métallique de la banque le permettrait à chaque échéance. Mais dès 1902, la banque avait pu convertir toutes ses obligations remboursables en obligations non dénonçables; toutefois elle avait dû

tändische Bank des Königlich Sächsischen Markgraftums Oberlausitz.

1. Hecht, *op. cit.*, 1^{er} vol., chap. X : Die Landeskreditanstalt im Herzogtum Sachsen-Meiningen.

2. Hecht, *op. cit.*, 1^{er} vol., chap. IX : Saxe-Gotha.

renoncer, pour une période de six ans, à exercer elle-même son propre droit de dénonciation (1).

Il résulte de cet exposé que d'une manière à peu près générale, la tendance des établissements est d'adopter la non dénonçabilité comme la règle, et la dénonçabilité comme l'exception. Cette dernière n'existe plus guère que comme une survivance d'une organisation antérieure qui n'a pu être transformée entièrement ou encore comme un moyen permettant de faire face aux difficultés qui peuvent se présenter dans une période de transition.

3^e SUBVENTIONS DE L'ÉTAT OU DES PROVINCES.— Lors de leur fondation, les Landeskreditkassen sont rarement en état de fonctionner par leurs propres moyens. Il faut considérer en effet que le premier capital ne peut être réuni immédiatement suivant les règles posées par les statuts (notamment par émission d'obligations), et pourtant il est très souvent nécessaire de fournir dès la première heure l'aide sollicitée par les emprunteurs.

C'est même cette nécessité qui donne aux établissements leur caractère d'utilité publique et qui justifie l'intervention de l'État ou des provinces pour provoquer leur fondation. Comme conséquence directe, ce sera l'État ou la province qui fournira les pre-

1. Hecht, *op. cit.*, 1^{er} vol., chap. III : Oldenbourg.

miers fonds qui permettront la constitution réelle de l'établissement.

Mais ce n'est pas à cette première aide que se bornera l'œuvre tutélaire des administrations gouvernementales ou provinciales.

Il pourra en effet paraître nécessaire, suivant les circonstances, de continuer par la suite, à des époques régulières ou dans la prévision de certaines éventualités, à soutenir l'établissement fondé dans un but d'utilité publique.

Nous aurons ainsi deux types de subventions officielles :

1° Celles qui sont fournies une fois pour toutes lors de la fondation, et qui constituent une partie du capital de fondation ;

2° Celles qui sont fournies périodiquement ou qui peuvent être réclamées par les établissements lorsque le besoin s'en fait sentir.

3° Mais en outre, une troisième forme de subvention consistera à attribuer à une Landeskreditkasse certains capitaux provenant d'autres établissements d'utilité publique.

Dans le groupe des subventions de fondation nous relevons six établissements qui sont : Brunswick, Altenbourg, Bautzen, Cassel, Münster, Düsseldorf (1).

1. Les subventions de fondation furent :

A Brunswick de.....	805.512 marks
A Altenbourg de.....	6.866.950 —

Dans le second groupe, nous relevons que des subventions éventuelles peuvent être revendiquées par les établissements de Weimar, Sondershausen, Rudolstadt et Altenbourg ; mais jusqu'à présent et en raison de leur prospérité régulière, ces établissements n'ont pas cru devoir recourir à cette aide.

Enfin, en ce qui concerne les capitaux spéciaux formellement attribués à des caisses de prêt foncier, nous citerons les deux seuls cas existants :

Le mont-de-piété ducal de Brunswick dispose des capitaux d'un fonds dit fonds monastique (*Klosterfonds*), d'un fonds provenant du budget de l'État et du fonds de l'assurance d'État contre l'incendie : soit au total 17.175.900 marks, pour lesquels toutefois le mont-de-piété doit payer un certain intérêt. D'autre part, la Westphälische Landesbank dispose du capital de l'administration westphalienne de l'assurance « Invalidité et vieillesse », dont le montant est actuellement de 49.484.426 marks, cette avance étant non-dénonçable pour les deux parties (1) :

A Bautzen de.....	1.740.000	—
A Cassel de.....	2.000.000	—
A Münster de.....	3.299.334	—
A Düsseldorf de.....	5.000.000	—

Les subventions fournies à Brunswick, à Bautzen et à Cassel ne sont pas productives d'intérêts. A Altenbourg et Münster, le fonds de fondation s'augmente chaque année de ses propres intérêts ; à Düsseldorf l'établissement doit mettre ses intérêts à la disposition du Landtag de la province. Cf. Troch, p. 17.

1. Troch, p. 17. A noter la situation de Sondershausen, où le capital de fondation a été accordé et s'administre comme capital

Au point de vue de la non-dénonçabilité, nous ne pouvons assimiler les fonds provenant de l'État ou d'une province, même ceux du troisième groupe, aux capitaux fournis par des apports de fondateurs ou par des acheteurs d'obligations.

Il ne peut être question en effet à leur égard de conventions régulières de remboursement à court ou à long terme.

Ce serait contraire à leur nature de subvention ou d'attribution de fonds relevant d'une comptabilité publique.

Même pour les capitaux provenant de l'administration de l'assurance, nous sommes en effet en présence non point d'une convention ordinaire d'usage dans les opérations de banque, mais bien d'une convention administrative, élaborée et adoptée sur l'initiative et sous le contrôle de l'État intéressé. De même que la clause de non-dénonçabilité prévue pour les obligations offertes au public, l'intervention de l'État pour attribuer à une Landeskreditkasse un fonds de caractère public a bien pour but la constitution d'un capital aussi stable que possible (plus stable même que celui provenant des obligations non dénonçables) ; mais c'est à cette stabilité que s'arrête le rapprochement que l'on peut faire entre

spécial (c'est-à-dire contractuellement) ; ce fonds serait actuellement de 1.500.000 marks (il était en 1898 de 1.393.575 marks exactement).

les deux sortes de capitaux qui sont de nature si différente que toute assimilation entre eux est impossible.

B. — *De l'application de la règle de non-dénonçabilité à l'égard des débiteurs hypothécaires ruraux*

Nous avons vu que la raison primordiale de la non-dénonçabilité réside dans la nécessité d'assurer à l'agriculteur la libre disposition du capital prêté pendant tout le temps qu'il peut considérer comme indispensable pour obtenir une mise en valeur parfaite de ses biens ou pour réaliser la constitution projetée d'un domaine.

C'est en vertu même de cette nécessité que la très grande majorité des caisses de prêt foncier ont revendiqué pour leur propre compte et dans leurs relations avec les capitalistes le bénéfice de la non-dénonçabilité.

Il semblerait donc que ce principe doive être appliqué strictement dans les relations entre les caisses foncières et leurs emprunteurs ruraux. Or, pour différentes raisons, cette application est loin d'être complète, ou du moins elle est loin de constituer une règle générale.

Nous exposerons d'abord ces raisons et puis nous examinerons dans quelles conditions les différents établissements consentent les prêts.

a) *Des raisons qui portent atteinte à la règle de non-dénonçabilité à l'égard des emprunteurs.* —

Ce qui empêche tout d'abord qu'il y ait en matière de crédit foncier rural une conformité (1) absolue entre le crédit dont bénéficient les banques et celui qu'elles accordent elles-mêmes, c'est que, ainsi que nous l'avons exposé, ces établissements ont, au cours de leur évolution, modifié les formes suivant lesquelles elles ont sollicité le crédit public.

Dans l'état actuel des choses, nous pouvons admettre que, de même qu'il y a des établissements qui se sont assuré d'une manière absolue la non-dénonçabilité, et d'autres qui acceptent concurremment la dénonçabilité et la non-dénonçabilité, de même, dans les relations avec les emprunteurs, il existe des caisses qui ne pratiquent que la non-dénonçabilité et d'autres qui admettent les deux systèmes.

Au début de l'évolution à laquelle nous avons fait allusion, plusieurs des établissements ne pratiquaient que le prêt non-dénonçable et ne remettaient aux emprunteurs le montant des prêts qu'en obligations hypothécaires. Ce système, qui fut dès le début celui des *Landschaften*, présenta bientôt des inconvénients pour le fonctionnement de nos *Landeskassen*. Le plus grave était que les capitalistes qui

1. Sur la dérogation presque générale au principe de la conformité des crédits, cf. Hecht, *Bodenkreditinstitute*, 1^{er} vol., p. 24 et suiv.; Troch, 27 et suiv.

achetaient des obligations non dénonçables, perdaient ainsi la libre disposition de leur capital et par suite se montraient peu disposés à devenir ou à rester créanciers de la caisse. D'autre part, les fluctuations du marché financier peuvent obliger les établissements à élever le taux de l'intérêt de leurs emprunts et par suite, bon gré, mal gré, leurs débiteurs doivent subir l'incidence de cette élévation. Ces débiteurs, qui sont surtout les petits propriétaires fonciers, peuvent dès lors montrer de la répugnance à contracter un emprunt non dénonçable pouvant leur occasionner des charges imprévues et qui aurait en somme tous les inconvénients d'un crédit dénonçable, sans avoir aucun des avantages de ce dernier.

En ce qui concerne les capitalistes, l'inconvénient exposé a perdu aujourd'hui beaucoup de son importance. En effet, le capitaliste, qui a acheté des obligations non dénonçables comme il aurait acheté toute autre valeur mobilière, peut toujours les transformer en argent, soit chez un banquier, soit à la bourse. Le contraire se produit lorsqu'il détient des valeurs dénonçables qui ne lui permettent de récupérer son capital qu'à l'expiration d'un certain délai de dénonciation. Il est vrai que les obligations non dénonçables peuvent, comme toute autre valeur cotée en bourse, subir des fluctuations de cours et se trouver au-dessous du pair. Mais ceci ne doit être que l'exception, si les Landeskreditkassen ont soin de tenir

compte, lors de l'émission de leurs obligations non-dénonçables, de l'état du marché financier. D'ailleurs, étant donné leur nature, les obligations hypothécaires des Landeskreditkassen appartiennent aux valeurs de bourse les plus sûres et s'assimilent à ce point de vue aux valeurs d'État proprement dites. Si, au cours du XIX^e siècle les circonstances politiques ont, surtout vers 1866, placé certaines Landeskreditkassen en mauvaise posture et les ont obligées à recourir à divers expédients (notamment à la dénonçabilité de leurs prêts) pour attirer le capital dont elles avaient besoin, on peut considérer que depuis bien longtemps déjà la situation politique et économique de l'Empire Allemand les met, autant qu'il est possible, à l'abri de difficultés qui leur soient particulières et qui ne soient pas partagées par toutes autres institutions financières de l'État.

Tout ce que nous venons de dire à l'égard des capitalistes prêteurs peut s'appliquer aux agriculteurs emprunteurs. Si à un certain moment la dénonçabilité a pu être avantageuse à ces derniers, les circonstances actuelles sont telles qu'elles permettent de réaliser pleinement la condition fondamentale du prêt foncier, qui est la non-dénonçabilité. Toutefois il reste de cette évolution un manque d'homogénéité dans l'application de cette condition de la part des Landeskreditkassen (1).

1. Sur l'évolution que nous venons d'exposer, cf. Troch., p. 39 et sq.

Une autre raison plus sérieuse aux dérogations que subit notre principe est la nécessité, pour les établissements, de prévoir certaines circonstances particulières, c'est-à-dire dépendant pour beaucoup de la seule personnalité du débiteur, qui peut être mauvais administrateur de ses biens, payeur négligent, etc. Il est donc tout naturel que les établissements qui accordent des prêts non dénonçables se réservent cependant dans certains cas le droit de dénonciation. Cela se produira par exemple si le débiteur est en faillite, ou plus simplement s'il ne remplit pas ponctuellement les obligations prévues par le contrat de prêt, ou enfin s'il laisse périliter le gage hypothécaire.

En résumé, si nous tenons compte de toutes ces raisons, nous nous trouverons en présence de deux groupes d'établissements : ceux qui par leur évolution accordent à la fois des prêts dénonçables et non dénonçables, et ceux qui n'accordent que des prêts non dénonçables, mais qui, pour des raisons de bonne administration, doivent se réserver pour certaines éventualités le droit de dénonciation.

b) Application effective de la non-dénonçabilité et de la dénonçabilité. Conséquences pratiques. —

D'après ce qui précède, nous pouvons faire un premier classement des quatorze établissements qui nous occupent en plaçant, d'une part, les caisses qui

n'accordent que des prêts non dénonçables et qui sont celles de Hanovre, Cassel, Weimar, Sondershausen et Oldenbourg, et d'autre part, celles qui accordent des prêts des deux sortes, et qui sont le mont-de-piété de Brunswick et les Landeskreditkassen d'Altenbourg, Wiesbaden, Bautzen, Meiningen, Gotha, Rudolstadt, Düsseldorf et Münster.

Mais l'adoption de l'un ou de l'autre système, non-dénonçabilité absolue ou coexistence des deux sortes de prêts, entraîne au point de vue pratique un certain nombre de conséquences assez importantes, qui peuvent être diversement résolues.

Il semble tout d'abord nécessaire qu'il y ait conformité entre l'emprunt contracté par la caisse et les prêts qu'elle consent. Or cette conformité fait défaut dans les établissements suivants :

La Landeskreditkasse de Hanovre, qui se procure ses capitaux par emprunts réciproquement dénonçables, et qui pourtant n'accorde que des prêts non dénonçables ;

La Bodenkreditanstalt d'Oldenbourg, qui jusqu'en 1902 avait suivi le même système et qui encore aujourd'hui n'accorde que des prêts non dénonçables, tout en contractant des emprunts dénonçables et non dénonçables ;

Les établissements de Bautzen, de Wiesbaden, d'Altenburg, et de Schwartzburg-Rudolstadt, qui,

contrairement aux précédents, ne contractent que des emprunts non dénonçables et en revanche accordent des prêts dénonçables et non dénonçables (1).

En second lieu, comment fonctionnera la dénonçabilité et qu'elles seront ses limites ?

La faculté de dénonciation est absolue pour les prêts dénonçables. Mais il existe en outre un droit de dénonciation restreint qui ne s'applique que dans le cas où le prêt est non dénonçable et dans certaines éventualités.

Or à ce droit restreint de la part de la banque s'oppose un droit absolu de dénonciation de la part de l'emprunteur. Dans les cinq établissements que nous avons cités plus haut, l'emprunteur a toujours le droit de remboursement pour tout ou partie de sa dette avec un préavis de six mois.

Toutefois l'établissement de Sondershausen n'admet ce droit que jusqu'à concurrence de 1.000 marks, laissant cependant à la direction la faculté d'autoriser des remboursements plus élevés, même au besoin sans préavis, lorsque cela ne nuit pas au bon fonctionnement de la banque.

1. Les établissements qui appliquent le plus strictement le principe de la conformité des crédits sont ceux de Sondershausen (Hecht, *op. cit.*, 1^{er} vol., p. 24) et de Cassel (Troch, p. 28), qui émettent l'un et l'autre des obligations non dénonçables et n'accordent que des prêts non dénonçables. Cassel avait d'abord pratiqué jusqu'en 1870 le système de la dénonçabilité dans les emprunts et dans les prêts; depuis 1892, cet établissement suit strictement, dans toutes ses opérations (emprunts et prêts), le système de la non-dénonçabilité.

Quant à la dénonçabilité absolue réciproque, c'est-à-dire celle qui existe pour les établissements qui pratiquent les prêts dénonçables et pour ces prêts, elle s'applique sur préavis de trois mois, avec la faculté, lorsque la dénonçabilité émane de l'emprunteur, de rembourser tout ou partie du prêt.

Enfin la dernière conséquence à considérer est la forme dans laquelle les capitaux empruntés seront remis à l'emprunteur. Cette remise peut se faire soit en espèces, soit en obligations foncières. Parmi les cinq établissements qui ne pratiquent que le crédit non dénonçable, deux versent le capital prêté en espèces, ce sont ceux de Hanovre et d'Oldenburg; les trois autres établissements de prêt non dénonçable, ceux de Sondershausen, Weimar et Cassel, font ce versement soit en espèces, soit en obligations, mais avec la tendance dans la pratique de remettre des espèces aux petits emprunteurs, et au contraire des obligations pour les prêts d'une certaine importance, ceci pour permettre aux petits agriculteurs de disposer immédiatement et plus facilement du prêt.

Dans tous les établissements pratiquant le système mixte, le versement du capital prêté se fait en espèces pour les prêts dénonçables; en ce qui concerne leurs prêts non dénonçables, ils suivent la même règle, sauf les Landeskreditkassen de Brunswick, de

Bautzen et Meiningen qui se réservent le droit d'opérer ce versement sous les deux formes (1).

En conclusion générale, il y a une tendance actuellement prédominante et pour ainsi dire presque unanime à consacrer la non-dénonçabilité comme le principe le plus nécessaire dans les opérations tant d'emprunts (émission d'obligations) que de prêts.

Mais dans la pratique la dénonçabilité, qui fut au contraire la règle lors de la fondation des banques, a survécu dans des cas nombreux (par exemple pour les dépôts d'épargne faits aux établissements, pour certains prêts peu importants). Ce n'est pas cependant uniquement une survivance historique, c'est aussi un moyen qui permettrait, au cas où les éventualités l'exigeraient, de modifier rapidement la forme des emprunts ainsi que celles des prêts.

C'est d'ailleurs dans le même esprit que certains établissements se réservent la faculté de faire leurs versements aux agriculteurs soit en espèces, soit en obligations.

C'est une mesure de prévoyance qui, le cas échéant, leur permet de maintenir à un chiffre donné leur disponibilité en espèces ou en d'autres termes de ne pas se démunir d'argent lorsque la situation financière générale tend à raréfier le stock métallique.

1. Troch., p. 29 et suiv., p. 35.

En somme, en ne renonçant que prudemment à leurs premiers usages, en les transformant très lentement, en ne les abandonnant jamais complètement et d'autre part en gardant une organisation basée sur une seule idée fondamentale, mais multiple dans ses formes, les Landeskreditkassen restent des organes constitués suivant les besoins locaux, suivant les nécessités existantes dans chaque région donnée et répondent ainsi au mieux à cette disposition du caractère allemand, qui est l'esprit local et particulariste.

II. — DU TAUX DE L'INTÉRÊT

Deux conditions semblent indispensables pour que les prêts fonciers ruraux remplissent leur office d'assistance à l'égard des emprunteurs ruraux :

A. — La modicité du taux de l'intérêt ;

B. — L'invariabilité de ce taux.

L'intérêt doit être modéré pour que l'agriculteur ne travaille pas seulement en vue de le payer, ou en d'autres termes pour qu'il lui reste une partie du revenu de son travail ; il doit être invariable pour permettre à l'agriculteur de bien connaître la charge qui résulte pour lui, pendant une période assez longue, de la contraction de l'emprunt.

Nous allons examiner comment les Landeskredit-

kassen se sont préoccupées de réaliser ces deux conditions.

A. — *La fixation du taux de l'intérêt (modicité)*

Nous avons à envisager deux points :

a) Le taux d'intérêt payable par les banques à ses prêteurs ;

b) Le taux d'intérêt payable par les emprunteurs fonciers à la banque.

Il est en effet nécessaire d'étudier parallèlement ces deux éléments, qui présentent l'un pour l'autre une importance évidente.

a) *De l'intérêt payable par les banques.* — Il ne faut pas oublier que les capitaux qui servent de fonds de roulement aux Landeskreditkassen proviennent de sources très diverses, dont les plus importantes sont les subventions d'État, et pour notre point de vue, les capitaux provenant sous diverses formes de l'épargne (dépôts), et ceux qui sont fournis par l'émission d'obligations.

Ces différentes catégories de capitaux agissent différemment dans la fixation du taux d'intérêt payable par les banques. Tandis que, par exemple, les fonds provenant d'émission d'obligations ne sont généralement pas dénonçables, les dépôts d'épargne

le sont au contraire généralement, et dès lors se pose la question de savoir si le capital non dénonçable coûte plus cher par son intérêt que le capital dénonçable.

On peut également se demander s'il y a lieu de faire une situation privilégiée à l'épargne (1).

Enfin un autre point est de savoir s'il y a nécessité de faire fixer par la loi le taux de l'intérêt ou, au contraire si, tenant compte de la situation variable du marché financier, il n'est pas préférable d'attribuer la fixation du taux de l'intérêt aux caisses elles-mêmes.

Actuellement et contrairement à ce qui se passait lors de la fondation des caisses, on considère que le crédit non dénonçable n'est guère plus coûteux que le crédit dénonçable et qu'il n'y a plus entre eux, quant à leur prix, qu'une légère différence.

Quant à la situation privilégiée des fonds provenant de l'épargne, on ne voit guère aujourd'hui la nécessité de l'affirmer. Il s'agit là des dépôts dénonçables à volonté de la part des déposants; or, depuis une trentaine d'années et en raison de la prospérité des caisses de prêt foncier, les fonds de cette nature ont afflué en quantité notable vers ces établissements.

Il n'est donc plus nécessaire pour les attirer

1. Sur les circonstances déterminant le taux de l'intérêt des obligations, cf. Troch, p. 140 et suiv. — Sur le rôle des dépôts d'épargne en la matière, même auteur, p. 45 et suiv.

d'offrir des intérêts élevés et garantis de façon spéciale; il faut simplement admettre que ces dépôts, dont la présence dans les caisses peut être considérée comme précaire, échappent par ce caractère à la fixation ferme qui est nécessaire aux fonds dont la présence est plus stable.

Si maintenant nous examinons les chiffres admis par les différents établissements pour les obligations non dénonçables de la part de leurs porteurs, nous relevons les diverses dispositions suivantes :

Seuls les établissements de Cassel, Wiesbaden, Dusseldorf et Munster payent un intérêt de 4 o/o pour les emprunts très considérables, mais très peu de ces emprunts ont été émis. L'établissement d'Oldenbourg, pour déterminer ses créanciers à renoncer à leur droit de dénonciation, consentit à leur payer, lui aussi, 4 o/o comme intérêt des obligations émises. Mais la plupart des créanciers exigèrent alors que le taux d'intérêt soit fixé pour six ans. Plus tard on tomba d'accord sur le taux de 3,50 o/o, admis aussi pour les obligations dénonçables (1).

D'autre part, entre 1890-1900, ces établissements émirent des obligations à 3 o/o. Ce fut la banque de Westphalie qui donna l'exemple; mais lorsque vers 1898, il se produisit dans la situation du marché financier un changement tel que la disponibilité de

1. Cf. Troch, p. 60.

l'argent se raréfia, cette banque dut revenir au taux de 3,50 o/o et même dut adopter en 1899 le taux de 4 o/o pour l'émission qu'elle fit alors (1).

La situation fut la même pour les autres Landeskreditkassen qui avaient procédé à des émissions de 3 o/o ; celles d'entre elles qui ne modifièrent pas ce taux subirent des pertes par la baisse du cours de leurs valeurs. Lorsque la situation s'est améliorée, la plupart des établissements ont pu faire des conversions. Ce qui montre d'ailleurs l'influence très grande de la situation du marché sur ce point de la fixation du taux de l'intérêt des emprunts, c'est qu'en 1902, la banque de Westphalie put de nouveau émettre des obligations à 3 o/o.

La Landeskreditkasse de Hanovre émet seulement des obligations dénonçables, pour lesquelles en 1902 elle payait en moyenne 3, 635 o/o d'intérêt.

La Landesbank d'Altenbourg paye le même intérêt pour les obligations dénonçables et non dénonçables. De même le mont-de-piété de Branschweig (2).

Ce ne sont pas seulement les fonds provenant d'obligations qui subissent une variation dans le taux de l'intérêt. Ce phénomène existe aussi pour ceux qui proviennent de subventions ou de placements consentis par des établissements d'utilité publique.

1. Cf. Troch, p. 60 et 61.

2. Troch, p. 62 et 63.

Il n'y a qu'une exception à l'égard de la Landesbank de la province du Rhin, pour laquelle une loi a fixé un taux de 4 o/o pour le fonds qui a été mis à sa disposition par la province comme capital de fondation ; c'est d'ailleurs le Landtag de la province qui fixe l'emploi du revenu tiré de cet intérêt (1).

Mais le problème de la fixation du taux de l'intérêt n'a pas pour seule donnée la variation de ce taux sous l'influence de la situation du marché financier ; un autre élément réside dans la nécessité d'avoir des fonds, qui puissent être mis à la disposition des agriculteurs dans des conditions telles que ceux-ci n'aient à payer que l'intérêt d'usage dans la région ou même un intérêt un peu moindre, et surtout qu'ils n'aient point, au cas où le montant de l'emprunt qu'ils contractent leur est remis en obligations, à subir une perte de capital s'ils aliènent ces obligations au-dessous du pair, tout en ayant à payer le montant plein des intérêts représentés par l'obligation au pair (2).

Aussi dans ces derniers temps, plusieurs auteurs, ont fait remarquer qu'il serait désirable que les Landeskreditkassen puissent émettre des emprunts à un taux d'intérêt inférieur à celui d'usage, ce qui leur permettrait de même de mettre leurs fonds à la disposition des agriculteurs à un taux qui serait, lui

1. Troch, p. 63.

2. Troch, p. 83 et suiv.

aussi, un peu inférieur à celui du marché général.

Schiff (1) a proposé dans ce sens d'autoriser l'émission d'obligations à lots qui, comme on le sait, peuvent, en raison l'espoir de gain très considérable qu'elles comportent, être émises à un taux d'intérêt notablement inférieur à celui des obligations ordinaires. Toutefois, on ne voit guère comment cette émission serait possible en Allemagne, la loi interdisant formellement dans l'empire ce procédé d'émission.

Un autre auteur, von Hattingberg (2) a proposé de compenser la dépréciation subie par les obligations de faible rapport par des prêts complémentaires qui seraient consentis aux agriculteurs emprunteurs, et dans des conditions telles que pour ce complément l'intérêt ne serait pas plus élevé que pour le prêt principal.

Cette idée a été d'ailleurs déjà examinée par les Landskreditkassen et elle est généralement admise en théorie, car on reconnaît que dans l'intérêt même de l'agriculteur, il est préférable avant tout de chercher à se procurer de l'argent à bon marché, quitte à compenser par des moyens appropriés la moins-value que subit une valeur de faible revenu par rapport à une valeur de revenu courant.

Toutefois malgré la tendance de tous les établisse-

1. Schiff, *Zur Frage der Organisation des landwirtschaftlicher-kredits in Deutschland und Osterreich*, 1892, p. 110 et suiv.

2. Von Hattingberg, *Referat betreffend die Frage der Hypothekenverschuldung*, 2^e vol., p. 66 et suiv.

ments de prêts fonciers à réduire autant que possible les frais de leurs prêts, il faut remarquer que tous les agriculteurs emprunteurs ne sont pas disposés à choisir comme forme de prêt, celle qui comporte le moindre taux d'intérêt, car dans la pratique, le prêt complémentaire sera souvent plus difficile à amortir que le prêt principal et comportera finalement un intérêt plus élevé que celui de ce dernier.

Aussi les *Landschaften* émettent-elles toujours deux catégories d'obligations : l'une qui répond aux taux d'intérêt général du marché, l'autre qui est émise à un taux de 1/2 0/0 inférieur au taux d'intérêt du marché. Les obligations de la première catégorie sont généralement cotées au pair et celles de l'autre catégorie au-dessous du pair ; par cette double émission, les *Landschaften* peuvent répondre à tous les désirs et, pour le cas où il s'agit de prêts versés en obligations de la seconde catégorie, elles accordent sur demande des prêts complémentaires.

Il serait à souhaiter que cette mesure adoptée par les *Landschaften*, le soit également par les *Landekreditkas sen*. On aurait en elle le meilleur procédé de conciliation entre la nécessité de tenir compte de la situation du marché financier, et celle d'offrir à l'agriculteur la forme de prêt qu'il juge la plus avantageuse pour ses besoins (1).

Reste à déterminer les conditions dans lesquelles

1. Cf. Troch, p. 84 et 85.

se fera la fixation du taux de l'intérêt pour les capitaux autres que les fonds provenant de l'épargne ou de l'émission d'obligations. Lors de la fondation des Landskreditkassen, ce taux avait été fixé par des lois (1).

Mais cette fixation trop rigide rendait difficile et compliqué le fonctionnement financier des caisses. Cela apparut de plus en plus à mesure que grandissait l'essor économique de l'Empire et qu'en même temps une plus grande sécurité se manifestait en matière financière.

Actuellement on a renoncé en général à toute fixation du taux de l'intérêt par voie légale et cette opération est confiée à l'appréciation des banques elles-mêmes, toutefois sous réserve de ratification de la part des autorités de la province ou de l'État. Le taux adopté est en général celui qui est en usage dans le pays et qui actuellement est de 3 1/2 o/o en moyenne (2).

b) *De l'intérêt payable par les emprunteurs fonciers.* — L'importance du taux d'intérêt des prêts consentis dépend, comme nous l'avons vu, d'abord du montant et de la nature des fonds réunis par la Landskreditkasse, puis des frais qu'elle a en tant qu'intermédiaire et qui s'ajouteront aux versements à faire par les emprunteurs. C'est sur cette base que calculent

1. Il l'est encore en ce qui concerne la Landesbank de la Province rhénane; cf. plus haut, p. 81.

2. Cf. Troch, p. 60.

les Landschaften, qui ne visent pas à réaliser un gain ; quant aux Landskreditkassen, on peut les diviser à ce point de vue en deux groupes.

1° Celles qui ne tendent pas à réaliser des bénéfices.

2° Les autres établissements qui poursuivent au contraire un gain. Mais même à l'intérieur de ces groupes il y a encore des variations dans les dispositions prises.

1°. Les établissements qui ne poursuivent pas un bénéfice calculent l'intérêt payable par l'emprunteur de façon à ce qu'il comprenne les frais d'administration, plus une somme destinée à constituer un fonds de réserve. Les établissements de Hanovre, Oldenbourg, Weimar, Sondershausen, Dusseldorf, Munster appartiennent à ce groupe (1). Quant au calcul des frais d'administration, ces établissements ont adopté des chiffres variables, qui sont 1/4 0/0, 1/6 0/0, 1/10 0/0, plus une somme de 1 0/0 à prélever lors du versement du prêt à l'emprunteur.

A Weimar, une loi de 1897 a prescrit que la Landskreditkasse prélèverait sur ses prêts un intérêt de 1/2 0/0 plus élevé que celui qu'elle paye elle-même à ses prêteurs, car il fallait constituer un fonds de réserve et en outre verser une partie du revenu net à l'État à cause de ses risques, de ses peines et de ses dépenses. Le Landtag déclara en effet que

1. Troch, p. 64.

l'établissement ne devait pas seulement satisfaire aux besoins de la classe rurale et aussi servir de moyen de placement des fonds pupillaires, mais encore procurer des fonds au Trésor, par l'attribution de ses bénéfices nets.

On a d'ailleurs présenté au Landtag un projet tendant à réduire l'écart entre les emprunts de la banque et ses prêts à $1/4$ o/o. Ce qui prouve qu'il ne s'agit point là d'un bénéfice pour l'établissement lui-même, c'est qu'il a renoncé à constituer, aux dépens des agriculteurs et sous la forme de frais d'administration, un fonds destiné à prévenir les éventualités pouvant résulter d'une crise (1).

La Landeskreditkasse de Sondershausen a dû élever en 1901 le taux d'intérêt des prêts à 4,50 o/o, mais sans idée de bénéfice et seulement pour compenser l'élévation qui survint alors dans le taux d'intérêt qu'elle devait payer elle-même pour ses obligations (2).

La Landesbank de Westphalie fait toujours des conditions favorables à ses emprunteurs. En 1890 elle a baissé à $1/8$ o/o la contribution pour frais d'administration, mais en conservant le taux de $1/4$ o/o pour les années qui suivirent cette décision (3).

A Hanovre et Weimar, le taux de la contribution pour frais d'administration est très peu élevé; à

1. Troch, p. 64 et 65.

2. Troch, p. 65 et 66.

3. Troch, p. 66.

Hanovre la somme à verser par le débiteur représente le paiement de l'intérêt plus une partie de la dette sans que toutefois le total puisse être inférieur à 4,50 o/o. L'établissement calcule les intérêts du prêt d'après ceux qu'il a lui-même à payer, mais en répartissant ensuite sur l'ensemble des débiteurs le montant des intérêts suivant l'importance de la dette obligataire figurant à son bilan de fin d'année. Quant aux frais d'administration, le montant perçu à ce titre dépassant le montant réel de ses frais, il a été constitué avec les excédents un fonds de réserve, et lorsque celui-ci atteindra le chiffre fixé par la loi, soit 15 o/o des obligations, on diminuera les sommes à verser à titre de frais d'administration (1).

L'établissement d'Oldenburg, quoique autorisé à prélever un 1/2 o/o en plus des intérêts qu'il a à payer, renonce à l'exercice de ce droit (2).

La Landesbank du Rhin ne compte pas non plus de supplément d'intérêt pour les frais d'administration à l'égard des prêts inférieurs à 50.000 marks, et pour ceux qui sont supérieurs à cette somme, elle fait verser une fois pour toute une contribution de 1 o/o. Ce procédé a donné un grand essor aux affaires. En 1902 l'accroissement s'élevait à 16 millions (3).

2° Les établissements poursuivant un bénéfice

1. Troch, p. 66.

2. Troch, p. 67.

3. Troch, p. 67 et 68.

obligent leurs débiteurs à payer une somme supérieure à celle que représente l'intérêt des prêts consentis par eux, leurs frais d'administration et la contribution nécessaire pour constituer le fonds de réserve. Appartiennent à ce groupe les établissements de Brunswick, Cassel, Wiesbaden, Bautzen, Altenbourg, Meiningen, Gotha et Rudolstadt (1).

C'est à Cassel qu'existe le moindre écart entre les intérêts des emprunts de la banque et ceux de ses prêts, quoique la Caisse soit autorisée par la loi de 1902 à prélever un $1\frac{1}{2}$ o/o en sus de l'intérêt payable par elle ; mais elle a dû céder à la pression de ses débiteurs et baisser le taux d'intérêt perçu par elle de $1\frac{1}{2}$ o/o à 0,35 o/o (2).

A Meiningen, l'écart entre les deux intérêts ne doit pas, d'après la loi, dépasser 1 o/o. Toutefois la tendance est de réaliser le plus grand bénéfice net possible, car un tiers de ce bénéfice était attribué au Trésor de l'État jusqu'en 1883, tandis que les deux tiers restants servaient à la constitution d'un fonds de réserve ; ce fonds étant actuellement parvenu à son maximum, tout le bénéfice net va à l'État et celui-ci cherche à lui faire atteindre le plus grand chiffre possible (3).

A Wiesbaden l'écart cherché entre les deux

1. Troch, p. 68.

2. Troch, p. 68.

3. Troch, p. 68 et 69.

intérêts était de $1/2$ o/o. Mais vers 1895, la banque a dû réduire cet écart à $1/4$ o/o pour soutenir la concurrence avec l'établissement d'assurance invalidité et vieillesse, qui consentit des prêts hypothécaires à un taux moindre que le sien. Cette diminution profita d'abord seulement aux prêts dépassant 20.000 marks. Mais sur les représentations des débiteurs, le gouvernement est intervenu en imposant la réduction de $1/4$ o/o même pour les petits prêts. Actuellement, les circonstances l'ayant permis, l'écart entre les deux intérêts est de nouveau de $1/2$ o/o (1).

A Gotha également, on relève la tendance du gouvernement à accaparer les excédents au profit du Trésor. En 1895, le gouvernement s'efforça de tirer des prêts fonciers un intérêt de $4\ 1/2$ o/o, sous le prétexte que le maintien du taux de 4 o/o l'obligerait à élever le taux de l'impôt direct.

Lors de la réorganisation de la banque en 1903, le gouvernement persista dans cette tendance et maintint cet écart de $1/2$ o/o, donnant comme prétexte le risque qui résultait de sa garantie, et les frais d'administration qu'il engageait, ainsi que la banque.

Mais cette façon de procéder est évidemment contraire à l'idée qui a présidé à la fondation des Landeskreditkassen, et qui est de venir en aide à l'agricul-

1. Troch, p. 69 et 70.

ture sans que l'État puisse tirer un profit direct quelconque de cette fondation.

A ce point de vue on peut considérer comme exagéré pour des États de si peu d'étendue que les duchés thüringiens le fait de la part de l'État, d'encaisser comme bénéfice net provenant des Landeskreditkassen, des sommes dépassant 100.000 francs par an (1).

B. — *L'invariabilité du taux de l'intérêt*

Les établissements qui se procurent les fonds de roulement en contractant des emprunts dénonçables ne peuvent pas assurer facilement, pour leurs prêts ruraux, un taux fixe de l'intérêt pour toute la durée de ces prêts (2).

Au contraire, en contractant des emprunts non dénonçables, les Landeskreditkassen sont à même de maintenir le même taux d'intérêt pour toute la durée d'un prêt.

Nous avons déjà eu l'occasion de signaler la situation anormale de l'établissement de Hanovre, qui ne contracte que des emprunts dénonçables et ne consent que des prêts non dénonçables (3).

La conséquence en est que, malgré la non-dénon-

1. Troch, p. 70 et 71. — Cf. aussi la controverse citée plus haut, p. 46 et suiv.

2. Hecht, *Bodenkreditinstitute*, 1^{er} vol., p. 26.

3. Troch, p. 72.

capabilité des prêts, il n'est pas possible à cette banque de fixer, pour la durée d'un prêt, un taux d'intérêt invariable. Elle est obligée de modifier ce taux en tenant compte des variations du marché financier. Comme les obligations dont le délai de remboursement dépasse cinq ans peuvent être dénoncées par le porteur, celui-ci peut exiger, le cas échéant, une augmentation du taux d'intérêt à lui payable, sous peine d'user de son droit de dénonciation. Mais alors la banque est elle-même obligée d'élever le taux d'intérêt de ses prêts, et ses débiteurs se trouvent ainsi dans une situation qui n'est guère plus favorable que celle des débiteurs de prêts dénonçables. Pour pallier dans une certaine mesure à cet état de choses fâcheux, et surtout pour prévenir le mécontentement des débiteurs qui ont contracté leur dette depuis plus de cinq ans, l'établissement oblige ses débiteurs de toute catégorie à subir la même augmentation, ce qui fait que tous indistinctement ont à payer le même intérêt, suivant une répartition faite d'après la dette totale existant en fin d'année.

Ce procédé, justifié par la situation exceptionnelle que s'est créée la Landeskreditkassè de Hanovre, est inexcusable dans l'application qui en est faite à Weimar (1), où la Banque rurale se procure ses capitaux par l'émission d'obligations non-dénonçables,

1. Troch, p. 72.

qui sont par conséquent à l'abri des variations du marché financier. Malgré cette sécurité, une disposition légale autorise cette banque à étendre toute augmentation éventuelle du taux d'intérêt de ses prêts aux prêts qu'elle a consentis antérieurement à l'augmentation survenue, de telle sorte que les débiteurs payent tous un intérêt égal. Cette mesure ne signifie rien moins que la dénonciation des prêts et rend illusoire le bénéfice de la non-dénonçabilité.

L'établissement justifie son procédé en disant que le gouvernement et le Landtag ont voulu placer tous les débiteurs dans une situation égale ; cependant, en 1900, il n'a pas usé de son droit, quand le taux d'intérêt des capitaux prêtés monta à 4 o/o au lieu de 3 3/4.

Les autres établissements (1) qui consentent des prêts non dénonçables, n'augmentent pas le taux de l'intérêt pendant toute la durée d'un prêt et, au contraire, ils accordent à leurs débiteurs la possibilité de bénéficier d'une baisse éventuelle du taux de l'intérêt.

En résumé, les banques rurales, pour remplir leur mission, ne doivent émettre en principe que des obligations non dénonçables, car ce principe seul leur permet d'offrir aux agriculteurs des prêts à un taux si modéré qu'il se trouve au-dessous de celui existant sur le marché.

1. Troch, p. 72, 73.

L'émission des obligations non dénonçables est en outre nécessaire, parce qu'elles seules assurent l'invariabilité du taux de l'intérêt pour les prêts consentis.

Les procédés, tels que ceux des banques de Haovre, et surtout de Weimar, doivent être absolument rejetés.

Enfin les Landeskreditkassen devront consentir leurs prêts dans des conditions telles qu'elles se contentent de récupérer leurs frais sans imposer à leurs débiteurs ruraux d'autres charges que celles que représentent l'intérêt des obligations et les frais réels d'administration, c'est-à-dire en renonçant à tout bénéfice de ce chef. L'exemple à suivre à ce point de vue est surtout celui de la Banque de la Province rhénane.

Quant aux contributions que certains établissements perçoivent comme compensation des risques encourus par eux, c'est une mesure absolument condamnable. Au contraire, il est bon de prévoir la constitution d'un fonds de réserve, bien que certains auteurs, von Hattingberg notamment, rejettent même cette mesure de prévoyance comme susceptible d'entraver par les charges qu'elle entraîne, la protection effective que les banques doivent assurer à la classe rurale. Cette condamnation est une exagération, car il ne faut pas oublier que les Landeskreditkassen doivent agir comme des auxiliaires et non comme des protectrices de l'agriculture, et qu'avant tout la

première mesure qu'elles aient prendre pour remplir ce rôle, est d'assurer leur propre existence.

III. — L'AMORTISSEMENT DES PRÊTS

A. — Conditions théoriques de l'amortissement

Les conditions dans lesquelles s'effectuera l'amortissement des prêts consentis à l'agriculteur, ont une importance capitale pour le fonctionnement normal des Landeskreditkassen, c'est-à-dire pour l'application aussi stricte que possible des principes qui doivent régir cette institution (1). En cette matière comme à l'égard de la non dénonçabilité, il y a lieu de considérer d'une part l'intérêt de la Landeskreditkasse et d'autre part celui de ses débiteurs ; l'un et l'autre sont d'ailleurs étroitement liés sur ce terrain.

En principe, la principale condition qui se pose est celle de l'amortissement forcé. On pourrait considérer son existence comme théoriquement indispensable pour l'intérêt bien compris du débiteur.

En effet, cette contrainte de remboursement régulier a tout d'abord une valeur éducative pour l'agriculteur. Elle lui enseigne l'économie bien entendue,

1. Sur l'exposé et la discussion des principes admis en Allemagne à l'égard de l'amortissement, cf. Hecht, *op. cit.*, 1^{er} vol., p. 25 et 26, et la critique de Troch. *op. cit.*, p. 92 et suiv.

lui apprend à bien calculer ses ressources et à bien établir son budget. Mais en outre, au seul point de vue financier, elle lui donne meilleure chance de se libérer de sa dette sans heurts et suivant des circonstances bien déterminées. Enfin, elle lui fournit la garantie d'avoir le capital qui lui est nécessaire dans les conditions de dénonçabilité, de taux d'intérêt, etc., les plus avantageuses, car un amortissement régulier constituera pour le prêteur un encouragement à donner son capital à l'emprunteur.

Mais dans la pratique, la question est plus complexe, car l'intérêt de la Landeskreditkasse à imposer l'amortissement forcé peut varier suivant que ses emprunts ou ses prêts sont dénonçables ou non dénonçables.

Les établissements ont été créés pour satisfaire au besoin de crédit des emprunteurs fonciers, ce qui n'implique pas immédiatement l'obligation d'amortissement.

Si en effet l'établissement se procure ses fonds en contractant des emprunts dénonçables, l'amortissement n'est pas absolument nécessaire, car les titres étant en tout temps remboursables pour leur valeur nominale, il n'existe en principe pour le capitaliste aucun danger de perte, même en cas de survenance d'une crise, en tenant compte du fonctionnement de la garantie hypothécaire.

Mais lorsqu'au contraire l'établissement se procure

les fonds en contractant des emprunts non dénonçables, l'amortissement forcé prend une grande importance. En effet, le crédit des Landeskreditkassen dépend de la confiance qu'inspirent les obligations hypothécaires au public. Et cette confiance dépend elle-même du procédé employé pour l'évaluation hypothécaire et des conditions du prêt, c'est-à-dire de la sûreté que présentent les hypothèques.

Il n'est pas douteux que les capitalistes ont plus de confiance dans les obligations comportant la nécessité d'amortissement. Cependant ce système présente, lui aussi, un inconvénient, car il comporte le remboursement par le tirage au sort, alors qu'en général les capitalistes recherchent des placements de longue durée.

En outre, les capitalistes peuvent redouter un remboursement au-dessous du pair, ou simplement au-dessous du prix d'achat de leurs titres, ou il peut aussi se produire des spéculations tendant à rechercher des titres dont le tirage ne doit avoir lieu qu'à une époque éloignée.

Toutefois ces risques perdent beaucoup de leur importance, par suite de la garantie, fournie par l'État, de remboursement au pair. D'ailleurs, dans la pratique, l'amortissement forcé relève le prestige des obligations aux yeux du public, qui voit en lui la preuve de l'extinction de la dette, et à ce point de vue, il serait presque nécessaire que ce procédé soit appliqué

par tous les établissements, même pour les prêts dénonçables (ce qui a déjà lieu pour le mont-de-piété de Brunswick).

Les Landeskreditkassen qui ne consentent que des prêts non dénonçables (Hanovre, Cassel, Weimar, Sondershausen, Oldenbourg), imposent à leurs débiteurs l'amortissement forcé (1).

L'exécution de cette mesure est assurée par le paiement d'annuités régulières, de montant invariable, et qui comprennent d'une part les intérêts du prêt et d'autre part une somme proportionnelle représentative du remboursement. Il en résulte que le montant représentatif des intérêts diminue d'année en année, tandis que celui du remboursement augmente ; si, comme le font tous les établissements, sauf celui de Hanovre, on fixe à un minimum de $1\frac{1}{2}$ o/o la part du remboursement, on peut, par la proportion qui s'établit par la suite des années entre les deux éléments de l'annuité, fixer avec exactitude la date de l'amortissement total.

A Hanovre, on déduit du versement annuel total du débiteur une somme plus ou moins grande suivant le montant total des intérêts à payer aux capitalistes, et le reste du versement sert à l'amortissement de la dette. Le débiteur peut d'ailleurs effectuer un verse-

1. Hecht, *op. cit.*, 2^e vol. (contenant les statuts des Landesk. et les textes législatifs les concernant), chap. III, IV, V, XI, XIII, et Troch, p. 88.

ment annuel supérieur à celui qui est exigé de lui.

Un établissement, celui de Cassel, autorise pour l'amortissement la remise d'obligations de même série que celles sur lesquelles se base le prêt, toutefois en exigeant que le débiteur verse en espèces la différence pouvant résulter des variations des cours.

A défaut de dispositions statutaires sur ce point, il faut admettre que les versements au titre d'amortissement seront employés pour les remboursements faits annuellement, par voie de tirage au sort, aux capitalistes, et qui sont de montant égal. C'est le cas à Hanovre, Dusseldorf et Munster. Les débiteurs perdent alors tout droit sur ces sommes ; au contraire, ils conserveraient un droit si ces sommes servaient à constituer un fonds de réserve.

Les Landerkreditkassen de Weimar et Oldenbourg accordent, en cas de sinistres imprévus, une prolongation des délais de paiement ; cette prolongation est d'un an à Oldenbourg et de trois ans au plus à Weimar.

Un second groupe est constitué par les établissements qui accordent des prêts dénonçables et non dénonçables, et qui sont ceux de Brunswick, Altenbourg, Weimar, Sondershausen, Rudolstadt, Dusseldorf, Meiningen, Bautzen, Gotha, etc. (1).

Les prêts non dénonçables que ces établissements

1. Hecht, *op. cit.*, 2^e vol., chap. II, VIII, VI, X, VII, IX, XII et Troch, p. 90-92.

consentent sont soumis à l'obligation d'amortissement par annuités ou par acomptes. Rappelons que les établissements de Wiesbaden et Dusseldorf tendent à n'accorder que des prêts non dénonçables.

Quant aux prêts dénonçables, les dispositions prévues pour l'amortissement varient.

Le mont-de-piété de Brunswick seul exige l'amortissement forcé de ses prêts dénonçables. Les autres établissements ont autorisé pour les prêts dénonçables un amortissement volontaire.

Il y a lieu de mentionner spécialement les principes émis et suivis dans la matière par les établissements d'Altenbourg, de Bautzen et de Gotha.

Ceux d'Altenbourg et de Bautzen n'exigent pas pour les prêts dénonçables l'amortissement forcé, parce qu'ils estiment que le débiteur n'est qu'exceptionnellement en état de prélever sur son revenu les montants nécessaires à l'amortissement et qu'un amortissement forcé lui serait extrêmement désavantageux. Au contraire, pour les prêts non dénonçables, ces banques rendent obligatoire l'amortissement graduel par annuités. La Landeskreditkasse de Gotha est le seul établissement qui rejette dans la pratique l'amortissement forcé, même pour les prêts non dénonçables (1). Cette banque ne le maintient que pour le principe, pour l'une et l'autre forme de prêt.

1. Rapport déjà cité de la Landeskreditaustalt de Gotha, p. 10.

A l'appui de son procédé, elle fait valoir les arguments suivants :

1° Dans son ressort, les propriétaires ruraux se refuseraient à se laisser imposer une contrainte quelconque et préféreraient rechercher des capitaux par ailleurs ;

2° L'amortissement forcé ne répond pas à la mission des Landeskreditkassen ;

3° Les Landeskreditkassen n'ont un intérêt direct à rendre l'amortissement obligatoire que si l'on peut prévoir qu'au cours d'une période donnée, une diminution de la valeur de la garantie hypothécaire rendra nécessaire une réduction de la dette.

4° Si la garantie hypothécaire est parfaite, tout amortissement peut cesser, autrement dit, pour les prêts absolument sûrs, l'amortissement forcé est inutile.

Nous avons mentionné en dernier lieu les principes admis par la banque de Gotha, parce qu'ils représentent par rapport à ceux qui sont admis, tant dans l'intérêt du débiteur que dans celui des banques, l'opinion contraire la plus extrême.

Supprimer même pour les prêts non dénonçables l'amortissement forcé, c'est, ainsi que l'ont fait valoir la direction de la Banque foncière de la Province rhénane (1) et des auteurs tels que Buchenberger, von

1. Dr Lohe, *op. cit.*, p. 17,

der Goltz, Hecht (1), faire disparaître tout d'abord la valeur éducative de l'amortissement pour le débiteur ; puis c'est l'encourager à s'engager dans des frais d'exploitation excessifs, dans l'entreprise de constructions coûteuses ; c'est enfin faire durer la dette de père en fils, en dérogation à la règle que toute génération doit payer ses propres dettes.

Il semble bien d'ailleurs que dans la pratique les agriculteurs eux-mêmes se soient rendu compte de la nécessité de l'amortissement forcé. En effet, à plusieurs reprises, l'application intégrale de cette mesure a été réclamée par le Conseil allemand de l'Agriculture (2), afin d'éviter une augmentation déraisonnable du passif de la propriété foncière rurale. D'autre part, la Banque foncière de la Province rhénale (3) a pu remarquer que le nombre de ses débiteurs ruraux s'est accru dans des proportions considérables à la suite de la conversion des hypothèques individuelles dénonçables en hypothèques non dénonçables avec amortissement forcé.

C'est, pour les banques et pour nous-même, la preuve que l'agriculteur allemand, loin de rejeter la contrainte de l'amortissement, comprend pleinement

1. Cf. Ad. Buchenberger, *Agrarwesen und Agrarpolitik*, 1893, 2^e vol., p. 116. — Von der Goltz, *Agrarwesen und Agrarpolitik*, 1904, p. 201. — Hecht, *op. cit.*, Introduction.

2. Notamment en 1900.

3. Dr Lohe, *op. cit.*

au contraire les avantages de cette mesure, qui résume en ses termes : sécurité pour lui-même, sécurité pour la banque, sécurité pour les capitalistes.

B. — *Conditions pratiques de l'amortissement*

Dans la pratique (1), l'amortissement a lieu, soit par le paiement d'acomptes fixes ou d'annuités, soit par des paiements extraordinaires effectués en dehors des annuités ou acomptes fixes.

Tous les établissements acceptent des paiements partiels, irréguliers, permettant ainsi aux débiteurs d'employer à l'amortissement les recettes extraordinaires qu'ils ont pu réaliser.

Toutefois ce système ne peut être adopté comme règle, car il est naturellement impossible de prévoir si le débiteur pourra réellement s'assurer les recettes extraordinaires nécessaires. Le remboursement normal n'est possible que par l'amortissement proprement dit, c'est-à-dire par le paiement, à des époques déterminées, de sommes déterminées.

L'amortissement normal s'effectue :

1^o *Par acomptes fixes*, c'est-à-dire par le paiement périodique d'un montant invariable qui se déduit du capital et auquel s'ajoutent les intérêts du capital restant. C'est le procédé habituel en usage pour les prêts

1. Sur l'exposé qui suit, cf. Troch, p. 101 et suiv.

dénonçables ; il n'est appliqué qu'exceptionnellement aux prêts non dénonçables. Il semble convenir aux prêts dénonçables parce que ceux-ci, étant soumis aux fluctuations du marché financier, il est nécessaire que leur remboursement ne subisse pas l'influence de ces mouvements, et se fasse suivant une norme fixe. Cette condition se réalisera en fixant d'avance le nombre d'années prévues pour l'amortissement et en déterminant d'après ce nombre celui des acomptes égaux et invariables que devra payer le débiteur. Il en résultera une diminution régulière de la dette quant au capital et aux intérêts.

Mais précisément dans cette diminution régulière des versements réside le plus grand inconvénient du paiement par acomptes fixes. En effet, les premiers versements, comportant l'acompte plus l'intérêt pour la totalité ou la presque totalité du capital, sont très lourds (surtout si l'on considère qu'ils ont lieu précisément dans la période où le débiteur a le plus besoin d'argent) et disproportionnés par rapport aux derniers. C'est le cas par exemple pour la Landesbank de Wiesbaden, où l'amortissement doit se faire dans un délai de quarante ans. Au début, les acomptes sont démesurés, presque impossibles à payer, tandis que vers la fin, leur montant est réduit à un chiffre qui, lui aussi, est disproportionné dans sa faiblesse.

Il en résulte que ce mode d'amortissement est défa-

vorable pour l'agriculture, il fournit une preuve de plus de l'infériorité des prêts dénonçables.

2° *Par annuités fixes.* — Ce système, beaucoup plus souple, consiste à faire payer annuellement par le débiteur une somme toujours identique, qui comprend l'intérêt du prêt, plus un montant représentatif de l'amortissement, les intérêts économisés par suite de la réduction continue du capital étant également employés à l'amortissement. Ce système est en principe le seul qui soit possible avec les prêts non dénonçables ; il présente aussi l'avantage que l'agriculteur connaît dès le début les versements qu'il devra effectuer tant qu'il restera débiteur.

Mais même pour les prêts non dénonçables, l'amortissement par annuités n'est possible qu'à la condition que le taux de l'intérêt du prêt amortissable soit fixé, lors de la contractation de l'emprunt, pour toute la durée du contrat du prêt, ou que du moins il ne puisse être modifié que si la situation du marché financier permet de le réduire.

La question la plus importante que soulève l'amortissement par annuités est de savoir si, par les montants représentatifs d'amortissement fixés par les *Landeskreditkassen*, le but final, c'est-à-dire le dégrèvement total de la propriété rurale, est certainement possible.

Dans la plupart des établissements, le taux mini-

mum de ce montant est fixé à $1\frac{1}{2}$ o/o (à Meiningen et à Munster, à 1 o/o ; à Hanovre, il est variable).

Actuellement, l'annuité moyenne ne peut guère être moindre de $4\frac{1}{2}$ o/o, soit $3\frac{3}{4}$ o/o pour les intérêts et le reste pour l'amortissement (1).

Consultée par le Conseil allemand de l'agriculture sur la réforme qui conviendrait le mieux pour réaliser le dégrèvement idéal de la propriété rurale, la Landésbank de Westphalie a répondu qu'il faudrait généralement adopter le procédé par lequel chaque génération pourrait amortir sa propre dette.

Le taux d'amortissement devrait donc se calculer d'après la durée probable de la vie du débiteur ; mais ceci entraînerait un calcul d'une probabilité impossible à fixer pratiquement, et il faudrait se contenter de déterminer un taux d'amortissement qui soit assez élevé pour se rapprocher le plus possible de cette probabilité.

Si donc le prêt est contracté, comme cela a lieu le plus souvent, lorsque l'emprunteur est encore jeune, on peut estimer qu'un cultivateur robuste peut compter vivre ultérieurement pendant vingt-cinq à trente ans (ce qui statistiquement est vrai pour plus de la moitié des cas) ; dès lors, si ce cultivateur paie pendant ce temps, en dehors des intérêts, 2 o/o de sa dette par an, il l'amortira pendant sa vie (2).

1. Troch, p. 104.

2. Troch, p. 104.

Dans la pratique il faut reconnaître que ce montant de 2 o/o serait très élevé, et la Landesbank de Westphalie l'a ramené à 1 o/o, en laissant toutefois à ses débiteurs la faculté de payer un taux plus élevé. De son côté, le Conseil allemand de l'agriculture a proposé comme taux minimum d'amortissement, lorsque la situation économique de la région ne permet pas un chiffre plus élevé, un montant de $\frac{3}{4}$ o/o des prêts, car il estime que le minimum de $\frac{1}{2}$ o/o généralement adopté ne permet pas l'amortissement au cours de la vie du débiteur. Le taux de $\frac{3}{4}$ o/o ne permet pas, lui non plus, ce dégrèvement, car il implique une durée d'amortissement de quarante à cinquante ans, c'est-à-dire s'étendant à plus d'une génération ; mais du moins il réduit notablement la durée de l'opération (1).

Hecht (2) est également d'avis qu'une génération doit rembourser sa dette, mais d'après ses calculs, il admet comme suffisant le minimum de $\frac{1}{2}$ o/o généralement adopté par les banques ; pratiquement, sa conclusion ne conduit à aucun résultat satisfaisant, car il faut faire intervenir des facteurs dont Hecht ne tient nullement compte, comme par exemple la différence de la situation de l'agriculture dans les diverses régions de l'Allemagne ou encore la survenance d'une mort prématurée, etc.

1. Troch, p. 105.

2. Hecht, *Der europäische Bodenkredit*, 1^{re} vol., p. 9.

L'expérience démontre que contrairement à son estimation, il faut que l'agriculteur pris individuellement s'impose un grand sacrifice, pour que, dans les statistiques, se réalise le remboursement par chaque génération de sa propre dette.

Si pratiquement l'amortissement par chaque génération est difficile à réaliser, il faut reconnaître cependant que son obtention même partielle doit être énergiquement poursuivie. En d'autres termes, il faut que les Landeskreditkassen obligent chaque débiteur à rembourser lui-même la plus grande partie de sa dette. Cependant la plupart des Landeskreditkassen ne remplissent pas cette condition, parce qu'elles perçoivent chaque semestre la contribution d'amortissement, alors qu'elles ne la font entrer en compte qu'à la fin de l'année; il en résulte que le débiteur perd le bénéfice de six mois d'intérêts pour la somme qu'il verse à titre de l'amortissement, et que ce bénéfice profite aux seuls établissements.

D'autre part, il faudrait aussi laisser aux débiteurs qui ont touché le montant de leurs prêts en obligations, la faculté de pouvoir effectuer tout le remboursement également avec des obligations, ce qui serait d'ailleurs favorable aux cours de ces titres et profiterait par suite aux banques elles-mêmes.

Il peut arriver également qu'après le paiement de plusieurs annuités d'amortissement, l'agriculteur se

trouve dans une situation telle que des capitaux lui soient de nouveau nécessaires (1).

Il lui faudra donc, ou bien contracter un nouvel emprunt, ou bien solliciter de son prêteur la délivrance des sommes déjà remboursées. Dans les *Landschaften*, il est d'usage de constituer avec les annuités versées par les débiteurs un fonds d'amortissement sur lequel les débiteurs gardent certains droits. Mais ce procédé, qui peut s'admettre pour les *Landschaften*, lesquelles sont composées de grands propriétaires fonciers, ne peut guère convenir pour les *Landeskreditkassen*, dont les opérations s'adressent à un tout autre milieu, celui des moyens et petits cultivateurs, pour lesquels la règle doit être d'empêcher autant que possible l'augmentation et la perpétuité de la dette.

A ce point de vue, le Conseil allemand de l'agriculture a formellement déclaré qu'il est impossible de remettre à nouveau à la disposition des débiteurs de sommes remboursées par eux, sauf peut-être dans le cas de changement de propriétaire, ou aussi pour éviter la constitution d'une hypothèque nouvelle comportant des intérêts plus élevés. D'ailleurs, toutes les *Landeskreditkassen* refusent les demandes de nouvelles remises des sommes remboursées et de même ne constituent pas de fonds d'amortissement; les

1. Sur cette question et la précédente, cf. Troch, p. 107 et suiv.

débiteurs n'ont donc aucun droit de propriété sur les montants amortis.

Par contre, ils possèdent, jusqu'à concurrence des sommes remboursées, une hypothèque existant conformément aux dispositions des paragraphes 1163, 1164 et 1177 du Code civil allemand, et c'est d'ailleurs l'existence de cette hypothèque à leur profit qui empêche qu'il existe une sûreté réelle pour les Landeskreditkassen, au cas où celles-ci voudraient consentir la délivrance des sommes déjà remboursées.

Le principe de la non-délivrance de sommes remboursées étant posé, le cas n'en subsiste pas moins où le débiteur peut se voir obligé de recourir de nouveau à son crédit réel en ramenant sa dette à son chiffre primitif. Deux solutions se présentent : ou bien il cède à son créancier l'hypothèque qui s'est constituée par ses propres remboursements ; ou bien il lui est consent un prêt complémentaire contre nouvelle inscription, les montants non amortis de la nouvelle dette primant alors toujours les montants amortis de l'ancienne dette.

C'est ce second procédé qui sera préférable, car il est moins compliqué que le premier ; il est adopté régulièrement par la Banque rurale de la Province rhénane et par la Landeskreditanstalt de Gotha.

Il est d'ailleurs lui-même très peu simple et ne semble guère présenter d'avantages sérieux par rapport à celui de la délivrance des sommes remboursées ;

il semblerait même qu'il s'opère au détriment du débiteur. Mais l'ensemble de toutes ces difficultés a évidemment pour but de décourager ce dernier de perpétuer sa dette, et à ce titre on ne peut qu'approuver les règles adoptées par les Landeskreditkassen.

Les prêts complémentaires ne sont du reste accordés qu'après un contrôle sévère de la situation du débiteur et lors que les circonstances sont telles, qu'il est évident qu'il emploiera le montant du nouveau prêt à des besoins sérieux et ne le gaspillera pas en frais superflus.

Une autre hypothèse est le cas où des sinistres agricoles empêchent le débiteur de pouvoir payer ses annuités régulières ; quelques Landeskreditkassen, admettent alors statutairement l'octroi de délais. Il est en effet évident que, dans la pratique, toute tentative de maintenir l'obligation de l'amortissement se heurte à l'insolvabilité momentanée du débiteur et peut même l'aggraver. Buchenberger (1) propose, à ce sujet, non seulement d'accorder dans les cas démontrés d'impossibilité de paiement la remise des annuités, mais encore de permettre dans les années favorables le paiement d'annuités supérieures au taux fixé. Il fait observer que les Landeskreditkassen doivent toujours laisser à l'agriculteur la faculté de disposer de ses revenus dans les conditions qu'il juge les meilleures.

1. Buchenberger, *op. cit.* 2^{me} vol. p. 119, et à son sujet Troch, p. 109.

Mais Buchenberger perd de vue qu'une indulgence trop grande de la part des banques entraînerait pour celles-ci des pertes d'intérêts considérables, ce qui nuirait à leur fonctionnement et par là même aux agriculteurs.

Trois au moins des questions que nous venons d'examiner, qui sont : l'éventualité des nouveaux prêts nécessaires à l'agriculteur, la survenance des circonstances rendant impossible le paiement des annuités, la difficulté d'assurer l'amortissement du prêt dans une génération, prouvent que le crédit nécessaire à l'agriculture ne lui est pas encore suffisamment fourni par les Landeskreditkassen. Il faut donc que ces dernières, en dehors du crédit réel qu'elles procurent, aident leurs débiteurs à trouver par ailleurs du crédit personnel.

Il faut mentionner en ce sens les propositions faites plusieurs auteurs, (1) d'utiliser l'assurance sur la vie pour réaliser le dégrèvement de la propriété rurale.

A la vérité, les Landeskreditkassen n'ont pas encore adopté cette idée, mais elles en reconnaissent déjà l'intérêt pratique.

1. Exposé très complet de cette question dans Troch, p. 110 et suiv. Les auteurs cités par lui ont été déjà mentionnés (Hecht, *Der europäische Bodenkredit*, Hattingberg, *op. cit.*, et les documents du *Deutscher Landwirtschaftsrat*, années 1900 et 1901 [pour Havenstein] Le plus ancien de ces auteurs est Engel, *Der Kredit und das Kapitalbedürfnis des Grundbesitzes, befriedigt durch eine preussische Bodenkreditbank*. Troch ne donne malheureusement pas le titre de l'ouvrage de Müller.

L'assurance sur la vie constitue un moyen très approprié de dégrèvement, parce qu'elle seule offre une garantie entière de l'amortissement total du prêt au plus tard au moment du décès du débiteur assuré, et peut-être à une époque antérieure, tandis que le système des annuités ne peut jamais atteindre ce but.

L'amortissement complet de la dette assurée lors de la survenance de l'événement prévu, décès ou survivance, n'est rendu possible par l'assurance que par le fait que la perte en primes, causée par les décès prématurés, est compensée par les primes des survivants et surtout par l'augmentation du nombre des assurés. Ceci posé, on peut considérer deux cas: celui d'un prêt non amortissable et celui d'un prêt amortissable par annuités.

Dans le premier cas, il s'agit d'un mode de l'assurance ordinaire sur la vie: si l'amortissement complet de la dette doit avoir lieu au décès du débiteur, l'assurance est faite pour le cas de décès; si au contraire l'amortissement doit avoir lieu du vivant du débiteur et lorsqu'il atteint un certain âge, ou bien lors de son décès avant cet âge, c'est alors une assurance mixte qui intervient.

Dans le second cas, il ne s'agit que d'assurer les restes de la somme due, puisque le prêt diminue d'année en année.

La difficulté consiste alors dans la fixation des primes, car celles-ci varient forcément par la dimi-

nution de la dette ; au début, elles sont naturellement très élevées.

L'auteur qui a le plus préconisé le système des primes variables, Müller, a dû faire abstraction de deux des éléments les plus importants du prêt rural, qui sont l'un la modicité, et l'autre l'invariabilité du taux des annuités. Son système n'a pas été appliqué par les Landeskreditkassen, mais a été adopté depuis 1896 sans résultat appréciable par la Bayerische Hypotheken und Wechselbank. Aux travaux de Müller on peut rattacher ceux d'Engel.

Hecht a traité la question à un tout autre point de vue. Il rejette complètement la variabilité des primes ; il admet que la situation réciproque de la Landeskreditkasse et du débiteur n'est pas touchée par la constitution de l'assurance, c'est-à-dire que l'amortissement prévu reste intangible ; mais le débiteur contracte de son côté une assurance d'amortissement d'hypothèque, pour laquelle il paie à une compagnie d'assurance sur la vie une prime spéciale, qui est toujours constante ; l'objet de l'assurance est un capital, qui, au moment du décès du débiteur, ou au moment où il arrivera à un certain âge, complètera l'amortissement non encore achevé et en permettra ainsi la réalisation totale. Hecht basait cette organisation sur le résultat de ses calculs, d'après lesquels il concluait que l'assurance d'un capital amortissable n'est ni plus coûteuse ni plus compliquée que celle d'un capital non amortissable.

Quant à la prime, son montant dépend, d'après lui, du taux de l'intérêt hypothécaire, du taux de l'amortissement, de l'âge de l'assuré et de la durée de l'assurance.

Les conditions les plus favorables sont le minimum de taux de l'intérêt, le minimum d'âge de l'assuré et le maximum du taux d'amortissement que peut payer le débiteur.

Le projet de Hecht fut discuté par le Conseil allemand de l'agriculture, où il fut vivement combattu par M. Havenstein, qui fit valoir pour le maintien du système de l'amortissement simple la nécessité de réduire autant que possible les frais à la charge du débiteur ; d'après ses calculs, 25 o/o seulement des débiteurs tireraient un avantage de l'assurance, tandis que les autres en auraient un désavantage, car ils pourraient rembourser leur dette, avec l'amortissement simple, dans les $\frac{2}{3}$ du temps et avec les $\frac{2}{3}$ des frais totaux qui existeraient en cas d'intervention d'assurance sur la vie. L'assurance d'amortissement d'hypothèque serait plus coûteuse d'au moins le montant que représentent les frais d'administration des compagnies d'assurance.

Le Conseil allemand d'agriculture se rangea à l'avis de M. Havenstein, mais non pas complètement. Il estima en effet que le but proposé étant l'amortissement complet dans le cours de la vie du débiteur, il serait préférable de laisser à celui-ci la faculté d'y

pourvoir, même s'il jugeait à propos, dans ce but, de prendre à sa charge les frais nouveaux éventuels créés par l'assurance.

En conclusion générale, la solution idéale est l'amortissement par chaque génération de la dette contractée par elle; mais malgré la bonne volonté des Landeskreditkassen, et des représentants des agriculteurs, ce résultat n'a pas encore été obtenu et ne semble pas devoir jamais être réalisé complètement.

IV. — PRINCIPES COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX PRÊTS

En dehors des principes fondamentaux, c'est-à-dire de la non-dénonçabilité, de la modicité du taux de l'intérêt et de l'invariabilité de ce taux, enfin de la nécessité d'amortissement, il est encore un certain nombre de conditions qu'il est essentiel de déterminer théoriquement, et qui concernent l'évaluation du gage des prêts, la fixation du montant maximum et du montant minimum des prêts.

A. — *Évaluation du gage*

Il importe de signaler dès à présent que la fixation du montant maximum et minimum du prêt, qui sera traitée plus loin, est un facteur important de l'évaluation du gage.

Deux intérêts sont en effet en présence : celui de

l'agriculteur, qui est variable et qui peut lui faire désirer soit un minimum du prêt aussi bas que possible, soit au contraire un maximum aussi grand que possible ; or, au moins dans ce dernier cas, il lui importera que ses biens soient estimés aussi haut que possible.

L'intérêt de la banque est au contraire de fixer au plus juste la valeur du gage (1). Lorsqu'en effet on procède à l'évaluation du gage, il s'agit de déterminer la garantie qui servira de base à un prêt.

Les capitalistes ne prêteront eux-mêmes à la banque que si l'objet donné en gage leur offre une certitude de remboursement même en cas de vente forcée.

Il est bien vrai que les capitalistes peuvent compter sur la garantie de l'État et que les banques elles-mêmes peuvent prévenir les éventualités de pertes par la constitution d'un fonds de réserve. Seulement, si les prêts étaient hors de proportion avec la valeur de la garantie foncière, il arriverait que les banques verraient s'épuiser leur fonds de réserve, ou seraient obligées de recourir aux subventions de l'État pour compléter les remboursements revendiqués par les capitalistes. Il pourrait arriver ainsi qu'à un moment donné, les réserves étant épuisées, et l'État ou les provinces ayant repoussé les demandes de subven-

1. Cf. Hecht, *Bodenkreditinstitute*, 1^{re} vol., p. 29. — Troch, p. 117 et suiv. — Von der Goltz, *Landwirtschaftliche Taxationslehre*, 1903, p. 396.

tions répétées, les Landeskreditkassen n'aient plus comme moyen de fonctionnement que la ressource de faire supporter la charge des remboursements à leurs emprunteurs en leur demandant des intérêts considérables. Le fonctionnement de l'institution serait complètement paralysé, car les emprunteurs chercheraient des capitaux par ailleurs. Il est donc nécessaire que l'évaluation de gage soit faite dans des conditions raisonnables.

Deux méthodes d'évaluation peuvent être envisagées, que nous nommerons l'évaluation sur rapport (*Eintragsverfahren*) et l'évaluation sur taxation foncière (*Grundtaxeverfahren*).

Dans l'évaluation sur rapport, on détermine d'abord le revenu net de la propriété, puis, par la capitalisation de ce revenu, on fixe la valeur en argent de cette propriété.

Dans l'évaluation sur taxation foncière, on cherche à fixer directement la valeur en capital de la propriété sans s'occuper de déterminer le revenu net.

Le premier procédé n'est appliqué que par l'établissement de Hanovre ; les éléments de détermination du revenu, ainsi que la fixation moyenne de ce revenu, sont laissés à l'appréciation des experts. Le procédé de l'évaluation sur rapport présente théoriquement le grand avantage de faire dépendre la solvabilité de l'emprunteur et la possibilité d'amortir la dette, non point d'une valeur en capital qui peut varier plus

ou moins brusquement, mais des bénéfices d'exploitation réalisés par l'emprunteur, c'est-à-dire d'un élément qui semble relativement moins variable et plus accessible. Mais dans la pratique, et cela explique qu'un seul établissement ait adopté cette méthode, il est en réalité assez difficile de déterminer ce que peut être le revenu net d'une propriété; on se trouve en effet en présence de revenus si divers et souvent si difficilement estimables avec précision, qu'il est impossible d'arriver à dégager un principe uniforme pour la taxation du revenu foncier. Cette difficulté est encore aggravée par l'état rudimentaire de la comptabilité de la très grande majorité des cultivateurs. Si la banque de Hanovre a laissé une si grande initiative à ses taxateurs, c'est évidemment en tenant compte de cet état de choses. Toutefois, pour les bâtiments, elle a adopté quelques règles fixes; c'est ainsi que la valeur de garantie de cette catégorie de biens immeubles est comptée pour la moitié de la valeur assurée contre l'incendie, et en outre dans les limites de 15 fois le montant de la valeur locative imposable; il faut aussi que le bâtiment ait par lui-même une certaine valeur, indépendante de celle que peut lui donner la propriété à laquelle il se rattache, ou encore qu'il rapporte de façon durable un certain loyer.

Il faut d'ailleurs remarquer que l'établissement de Hanovre applique dans une certaine mesure l'évaluation sur taxation foncière, car les taxateurs doivent

faire connaître leur estimation de la valeur de vente de la propriété pour le cas où surviendrait une vente par autorité de justice.

Nous avons dit que l'établissement de Hanovre était le seul à appliquer la taxation sur rapport. Toutes les autres Landeskreditkassen appliquent le procédé de la taxation du fonds, mais elles ne procèdent pas d'une manière uniforme et on peut les diviser en trois groupes :

a) Le premier est le groupe de Bautzen, Oldenbourg, Düsseldorf et Münster. Les Landeskreditkassen de ce groupe, sans chercher à déterminer la valeur réelle en capital des propriétés, fixent immédiatement la valeur de garantie du prêt en prenant un certain multiple du revenu servant de base à l'impôt foncier. Ce multiple est le nombre 25 à Bautzen, Düsseldorf et Münster ; à Oldenbourg il varie entre les nombres 22,5 et 30. Ce procédé donne une très grande sécurité, car l'expérience a démontré qu'un prêt inférieur ou égal à 20 fois ou même 25 fois le montant du revenu imposable est absolument garanti.

L'emprunteur a en outre l'avantage d'obtenir rapidement son prêt sans avoir à supporter aucun frais de taxation. Mais lorsque le montant du prêt sollicité est supérieur à ce multiple, le procédé n'est plus suffisamment sûr, et pourtant il serait injuste de la part des banques de refuser d'emblée tout prêt de cette nouvelle catégorie. Ce serait en somme encourager

les agriculteurs à chercher à d'autres sources des capitaux, qui leur seraient fournis à des conditions onéreuses. Il faut donc faire intervenir une évaluation spéciale qui conserve, elle aussi, le caractère d'une taxation foncière, et qui consiste simplement à se baser sur la valeur présumée en cas de vente. C'est, du reste, le procédé adopté par toutes les Landes kreditkassen (à l'exception de celle de Cassel), lorsque l'emprunteur sollicite le plus grand maximum du prêt possible.

En ce qui concerne la propriété bâtie, les banques de ce premier groupe (à l'exception de la Landstændische Bank de Bautzen) font rentrer dans la valeur de garantie tous les bâtiments servant à l'exploitation agricole ; la taxation se fait, soit d'après la valeur locative simple, soit aussi d'après la valeur assurée entre l'incendie, ou enfin d'après une taxation particulière (à Oldenbourg, le multiple pour les premiers cas varie entre les nombre 22, 52 et 30, tandis qu'à Munster ce multiple est le nombre 12, 512 0/0).

b) Le second groupe ne comprend que l'établissement de Cassel. Les taxateurs de cette Landeskreditanstalt prennent comme seule base des évaluations la valeur de vente moyenne de la propriété non bâtie ou bâtie. L'unique garantie consiste donc dans ce que serait le produit de la vente en cas d'adjudication judiciaire. Ce procédé n'est guère possible que dans les contrées très peuplées (qui sont en Allemagne les

pays de l'Ouest, du Centre et du Sud), car c'est là seulement qu'il peut se former un prix de vente moyen relativement peu variable. Mais même dans ces contrées, il est préférable, contrairement au procédé de la banque de Cassel, de tenir compte, dans la mesure voulue, des signes du revenu, car dans la réalité la valeur en capital du sol est représentée bien davantage par sa productivité que par sa valeur de vente, et il faut remarquer à ce sujet que ces deux facteurs sont en relation beaucoup moins intime que l'on pourrait le croire. L'expérience a en effet démontré que la valeur de vente des propriétés foncières est soumise à des variations arbitraires, pour lesquelles il n'est tenu qu'un faible compte du rapport effectif des biens-fonds. D'ailleurs, la banque de Cassel ne s'en tient pas rigoureusement à la stricte application du principe de la taxation sur la seule base du prix de vente, puisqu'elle prescrit de fixer cette valeur de vente dans des conditions telles qu'elle ne dépende point des variations dans le cours des prix des propriétés.

c) Le troisième groupe comprend les 8 Landeskreditkassen non mentionnées jusqu'ici. Ces établissements ne suivent aucun principe de taxation régulier, ou du moins n'ont dans cette matière que des règles incomplètes. En général, il est procédé à l'estimation par des experts connaissant les usages locaux. Le plus souvent, ces experts prennent comme base le prix de vente de la propriété (ce qui est un des

procédés de la taxation foncière) Ils tiennent compte également des taxations antérieures, de la qualité naturelle du sol, ainsi que de sa productivité. Pour la propriété bâtie, ils se servent de la valeur assurée contre l'incendie, ainsi que de la valeur de vente. En prenant comme base des éléments si divers, les *Landeskreditkassen* de ce groupe ne peuvent guère obtenir que des estimations défectueuses, en ce sens que chacune d'elle est faite pour une région donnée seulement, puisque la valeur de la propriété s'évalue d'après la qualité du sol et d'après des usages locaux ; il faut en outre recourir à des experts extrêmement habiles, tant au point de vue agronomique qu'à celui de la connaissance des coutumes locales. Ce procédé, qui au premier abord semble très simple, est donc en réalité compliqué, et surtout il ne permet guère de répondre aux besoins des emprunteurs qui sollicitent un crédit étendu.

En résumé, on peut considérer que l'évaluation porte sur deux sortes de propriétés, la propriété bâtie et non bâtie, puis pour chacune de ces catégories sur deux éléments, la valeur de rapport et la valeur de vente. La valeur de rapport est, pour les deux catégories de propriété, un élément assez stable d'évaluation et surtout un élément commode, car il permet d'adopter certaines règles fixes telles que celle du multiple du revenu imposable (qui permet de suivre un procédé mixte se ramenant à la taxation

foncière); cependant, l'évaluation de la valeur de vente a également son utilité en ce sens qu'elle peut prévenir certaines surprises en cas de vente forcée (ce qui eut lieu par exemple pour l'établissement de Gotha). Quant à l'évaluation séparée des deux catégories de propriétés, il serait en somme préférable de la rejeter au moins pour les bâtiments d'exploitation, car ceux-ci font partie intégrante du bien-fonds qui constitue la garantie, et c'est souvent diminuer la valeur de ce bien-fonds que de détacher de lui certains éléments nécessaires à son exploitation.

B. — *Maximum du prêt*

Le premier principe à poser pour la fixation du maximum des prêts est que, plus la valeur de la garantie est établie avec soin, plus le prêteur est disposé à fournir son capital (1).

Le prêteur doit en effet compter sur une sécurité absolue et il est pour lui de très grande importance que le paiement des intérêts soit régulier de la part du débiteur, afin d'éviter une vente judiciaire, qui pourrait être préjudiciable aux deux parties.

Mais de son côté, l'emprunteur cherche à utiliser dans la plus grande mesure son crédit réel.

Enfin, en tant que débitrices de leurs porteurs

1. Hecht, *op. cit.*, 1^{er} vol., p. 28. — Troch, p. 120-121.

d'obligations, les Landeskreditkassen sont tenues de fixer le maximum de leurs prêts dans des conditions telles qu'elles ne subissent aucune perte, et cela même malgré le bénéfice de la garantie de l'État.

Dans toutes les Landeskreditkassen, les prêts ont lieu dans la limite d'une fraction légalement fixée de la valeur de garantie établie par la taxation. Il n'y a d'exception que pour les cas où le montant du prêt se calcule suivant un multiple du revenu net imposable d'une propriété. Pour tous les autres cas, la limite du prêt varie actuellement de $1/2$ à $2/3$ de la valeur évaluée, ce qui rend les pertes presque impossibles.

La nécessité de s'en tenir à une fraction de la valeur évaluée et de ne pas consentir des prêts égaux à cette valeur n'est que le résultat de l'impossibilité d'arriver, avec les méthodes actuellement employées, à des évaluations suffisamment certaines et suffisamment protégées contre les changements pouvant survenir dans les facteurs qui ont servi à les établir.

Reste à savoir si cette fraction n'est pas dans certains cas trop peu élevée, notamment lorsqu'elle n'est que de la moitié de la valeur évaluée. Pour ce dernier cas, il semble bien que le maximum du prêt est réellement trop bas, car il ne suffit pas généralement à pourvoir à tout le besoin de crédit de l'emprunteur, qui se verra par suite contraint de contracter par ailleurs un second emprunt hypothécaire à intérêts plus élevés.

Il faut considérer également que les débiteurs seraient presque en droit de réclamer une augmentation de cette fraction de $1/2$, par le simple fait que les banques constituent un fonds de réserve destiné à prévenir les pertes ; or il est bien certain que le fonds de réserve devient inutile, si le montant des prêts est si faible qu'il rend toute perte impossible. Il serait à souhaiter qu'une amélioration des procédés d'estimation permette d'adopter une fraction plus élevée se rapprochant le plus possible de la valeur évaluée.

Dans les différentes Landeskreditkassen, le maximum des prêts s'établit actuellement comme suit : à Hanovre, où l'évaluation se fait sur rapport, la limite du prêt est fixée à la moitié de la valeur évaluée ; à Bautzen, Meiningen, Gotha et Weimar, elle est de $3/5$; à Brunswick, Altenbourg, Rudolstadt, Oldenbourg, Dusseldorf, elle est de $2/3$. Ces chiffres s'appliquent aux deux catégories de propriété.

C. — *Montant minimum des prêts*

Les Landeskreditkassen ayant été fondées surtout dans l'intérêt de la petite propriété, il importe que le montant minimum de leurs prêts (1) soit tel qu'il puisse permettre aux cultivateurs, ne possédant même que quelques hectares, de tirer parti de leur crédit

1. Hecht, *op. cit.*, p. 27-28. — Troch, p. 121-122.

réel. Il faut d'ailleurs remarquer que les Landeskreditkassen ont été fondées dans les parties de l'Allemagne où la petite propriété domine de beaucoup, et qu'elles l'ont été parce que les établissements financiers déjà existants et même les caisses d'épargne ne voulaient point consentir à se charger d'opérations aussi faibles que celles nécessitées par les petits prêts ruraux. Il s'agit en effet, d'après la moyenne statistiquement établie pour toute l'Allemagne, de propriétaires possédant de 2 à 5 hectares. Pour eux, des prêts de quelques centaines de marks et même inférieurs à 100 marks sont suffisants,

Aussi les Landeskreditkassen ont-elles adopté comme minimum des nombres variant de 50 à 300 marks.

Sauf dans des cas exceptionnels, il semble bien qu'un prêt soit possible sur une propriété de 2 hectares. Si l'on considère en effet que dans l'Allemagne centrale, dans le district d'Erfurt par exemple, le fermage moyen d'un domaine est de 35 marks à l'hectare, la capitalisation par 25 donne une valeur de 875 marks à l'hectare ou de 1.750 marks pour 2 hectares; en admettant qu'un prêt grève ce montant jusqu'à la moitié, il dépasserait encore presque du triple le plus haut minimum fixé par les Landeskreditkassen de l'Allemagne centrale.

Pour le Grand-Duché d'Oldenbourg et pour la province de Hanovre, le rendement à l'hectare est éva-

lué, pour les propriétés de 50 a. à 1 hectare, à 12 marks, et pour les propriétés de 1 à 5 hectares à 62 marks, la moyenne entre ces 2 chiffres étant de 42 marks pour une propriété de 2 hectares. Si, comme le fait l'établissement d'Oldenbourg, on multiplie ce rendement par 25, on obtient une valeur de garantie de 1.056 marks, qui est égale à 10 fois le montant minimum de cet établissement et qui est à peu près le double du minimum adopté à Hanovre, ainsi que par la Landesbank de la province de Westphalie.

La Landeskreditkasse de la Province rhénane a adopté un minimum très élevé (1.500 marks), ce qui semblerait exclure de ces opérations la petite propriété ne possédant que 1 à 2 hectares ; mais en réalité, la valeur du sol en capital dans la Province rhénane est sensiblement plus élevée que dans les autres provinces de l'Allemagne, ce qui revient à dire que l'établissement pourvoit suffisamment aux besoins des petits cultivateurs de la région, et ce qui est en effet le cas, puisque 5/6 des prêts ont un montant variant de 1.500 à 10.000 marks.

Comme le montre le tableau suivant, les minima admis par les différentes banques varient donc beaucoup, entre les limites de 50 à 1.500 marks (1).

1. Nous avons dressé ce tableau d'après les indications relevées dans l'ouvrage de Hecht, *Bodenkreditinstitute* et dans celui de Troch.

Landesbank de Westphalie....	50 marks et au-dessous		
— Meiningen.....	50	—	—
— Rudolstadt	50	—	—
— Bautzen.....	60	—	—
— Oldenbourg ...	100	—	—
— Wiesbaden	150	—	—
— Cassel.....	200	—	—
— Weimar.....	200	—	—
— Sondershausen	200	—	—
— Gotha,....	300	—	—
— Hanovre.....	600	—	—
— Rhin.....	1.500	—	—

Nous n'avons pu connaître le minimum adopté par Brunswick.

V. — RELATIONS DES LANDESKREDITKASSEN AVEC LA POPULATION RURALE (1)

Ainsi que nous l'avons vu, les Landeskreditkassen, encouragées par le législateur, se sont préoccupées d'organiser leur fonctionnement de façon à procurer aux populations rurales les conditions de prêt les plus rationnelles, les plus avantageuses.

Mais dans la réalité le cultivateur attache peu d'importance à l'essence même des conditions du prêt ; il recherche bien plutôt le capital qui lui est fourni avec le minimum de difficultés et de formalités.

1. Cf. Hecht, *op. cit.*, 1^{er} vol., dans tous les chapitres, et Troch, p. 133-139.

Il en résulte pour les établissements de crédit rural l'obligation de créer des organisations qui donnent aux agriculteurs la possibilité de contracter leur emprunt au lieu même de leur domicile ; cela revient à dire qu'il faut créer des agences locales chargées de recevoir les demandes, de délivrer le montant des prêts et aussi de percevoir les annuités d'intérêt et d'amortissement. Ces agences peuvent aussi avoir une grande influence morale, en exposant au cultivateur les avantages qu'il a à contracter un emprunt rationnel, comme l'est par exemple l'emprunt amortissable non dénonçable, de préférence à un emprunt sur hypothèque individuelle, et aussi en lui exposant la façon d'user de son crédit avec intelligence et de manière rationnelle.

Il y a donc lieu d'étudier les mesures prises dans ce but par les Landeskreditkassen et de chercher si ces mesures répondent entièrement à ce but.

Toutes les banques de crédit rural se sont préoccupées de l'organisation régulière de leurs relations avec les populations rurales, mais toutes n'ont pas adopté les mêmes organes locaux et n'ont pas donné à ces organes les mêmes pouvoirs ; il y a donc lieu de distinguer plusieurs groupes.

Premier groupe. — Les établissements de Sondershausen et de Rudolstadt offrent aux agriculteurs la possibilité de présenter leurs demandes de prêt au lieu de leur domicile, en les remettant non point à des

agences spéciales, mais aux autorités communales. Ce sont également ces autorités qui transmettent leur avis motivé sur la demande aux bureaux du Landrat (sous-préfet) pour un examen complémentaire avant transmission à la Landeskreditkasse. Enfin c'est cette dernière qui décide seule de l'admission ou du rejet de la demande.

Quant à la délivrance du prêt, elle a lieu au siège de la Landeskreditkasse, où sont également payés les intérêts et les annuités d'amortissement. Ce système a l'avantage d'offrir une très grande sécurité au point de vue de l'évaluation de la garantie foncière, mais il a l'inconvénient d'entraîner pour le cultivateur des déplacements qui, pour beaucoup de paysans, sont une cause de dérangement importun et de frais assez sensibles; il en résulte que beaucoup seraient disposés à préférer l'hypothèque que leur offre le prêteur local.

Deuxième groupe. — Il faut ranger ici les établissements qui ont une organisation déjà plus perfectionnée. Quelques-uns de ces établissements recourent aux bons offices des organes du fisc ou de l'administration des domaines de l'État; c'est le cas pour les banques d'Oldenbourg, de Cassel et de Weimar.

Les organes en question reçoivent les demandes de prêts et délivrent le montant des prêts consentis, en même temps qu'ils se chargent de l'encaissement des

intérêts et des annuités d'amortissement. Mais ce système n'est pas très avantageux, parce que ces organes fiscaux ont un ressort assez étendu, ce qui ne permet pas au cultivateur de présenter sa demande au lieu de son domicile.

L'établissement de Meiningen a recours aux autorités communales pour recevoir et pour apprécier les demandes, qui sont ensuite transmises au percepteur, lequel les adresse à la Landeskreditkasse. L'autorité communale n'est donc chargée que de recevoir la demande et de fournir son avis.

Troisième groupe. — Les établissements de Brunswick, de Hanovre, de Wiesbaden, de Gotha et de Dusseldorf ont des agences propres, qui n'ont aucune relation avec les organes administratifs ou fiscaux. Ces agences s'occupent avant tout de transmettre les demandes de prêt, de délivrer les prêts et de recueillir les versements des emprunteurs de leur ressort; en outre elles doivent représenter les droits des établissements dans ces ressorts, notamment contrôler régulièrement la situation des emprunteurs et guider les cultivateurs qui se proposent de faire appel au crédit de la Landeskreditkasse.

A Brunswick, les agences ont statutairement leur siège dans le chef-lieu du cercle.

Pour la Landesbank de la Province rhénane, une décision du Landtag provincial prescrit que les

agences ne peuvent être fondées qu'avec le consentement des assemblées de cercle. La fondation des agences ne commença qu'en décembre 1901, mais dès la fin de mars 1903, il en existait déjà 90, par l'intermédiaire desquelles plus de 9 millions de marks de prêt avaient été demandés et accordés.

Les autres établissements ont le droit de fonder des agences dans toutes les localités où ils le jugent nécessaire.

Tous les établissements des second et troisième groupes ont en somme, au point de vue des relations avec les populations rurales, une organisation assez rationnelle, mais la première place à ce point de vue appartient surtout à ceux qui travaillent par leurs propres moyens, sans recourir aux bons offices d'organes administratifs ; il est certain en effet que les fonctionnaires des agences spéciales prennent mieux les intérêts des Landeskreditkassen, que ceux des communes ou de l'État qui ont par ailleurs une fonction principale.

Cependant, pour aucun de ces établissements, l'organisation idéale n'est pas encore réalisée, car les agences ou bien les organes administratifs siègent dans des villes, qui même lorsqu'elles sont peu importantes, sont encore le chef-lieu d'un district assez étendu. Or l'idéal est que le paysan puisse demander et obtenir son prêt et faire ses versements dans la localité même où il a son domicile.

Comprenant parfaitement cette nécessité, les Landeskreditkassen de Wiesbaden et de Gotha ont fondé le plus grand nombre possible de filiales dans leur ressort, s'efforçant d'en établir dans toutes les localités. Ces filiales s'occupent de toutes les opérations et formalités concernant les prêts ruraux ; en outre, elles s'occupent aussi de toutes les opérations habituelles de caisses d'épargne et leur donnent même une grande extension. Il y a malheureusement un grand inconvénient à l'adoption de cette seconde branche d'activité, car elle contrarie le développement des organisations d'épargne proprement dites, et notamment des caisses rurales d'épargne et de prêt, dont l'action peut avoir une influence très bienfaisante sur les classes agricoles, parce qu'elles développent parmi elles l'esprit de coopération et d'épargne.

Mais cette réserve faite, et tout en admettant d'ailleurs pour les agences des villes le droit de recueillir des dépôts d'épargne, il faut reconnaître que la multiplication des agences dans les moindres localités donne les résultats les plus favorables, à la condition que ces agences se bornent aux opérations de prêts ruraux proprement dits.

Une solution peut-être plus parfaite, car elle concilierait les intérêts des Landeskreditkassen et des coopératives locales d'épargne et de prêt, serait, au lieu de créer des agences spéciales, dont l'établissement entraîne toujours quelques frais, de recourir à

ces coopératives ou aux caisses d'épargne rurales pour les charger des formalités locales concernant les prêts ruraux.

Tout autant que les autorités communales ou que les agents du fisc, les comités des sociétés rurales d'épargne connaissent les besoins et la situation des cultivateurs domiciliés dans leur ressort et, plus que tout autre organe, ils sont disposés, en raison même de la nature de leur mission, à prendre le plus consciencieusement possible les intérêts de l'agriculteur et de la Landeskreditkasse.

Ce serait peut-être dans une organisation basée sur cette idée que se trouverait la meilleure solution du problème des relations des Landeskreditkassens avec les populations rurales.

CONCLUSION

Il nous reste, pour terminer cette étude, à examiner deux questions :

La première est de savoir si les institutions allemandes de crédit agricole réel remplissent convenablement la mission qu'elles se sont imposée, ou en d'autres termes, si elles fournissent aux agriculteurs allemands tous les avantages qu'ils peuvent prétendre tirer d'elles.

La seconde, intimement liée à la précédente, est d'établir si l'agriculture française pourrait tirer quelques profits de l'introduction en France des habitudes allemandes.

A la première question on peut répondre que la multiplicité des institutions de crédit agricole réel en Allemagne est une résultante des traditions germaniques, qui sont profondément imbues de l'esprit particulariste et régionaliste.

Dans toutes les branches de l'activité économique, il est en effet remarquable de constater que l'Allemand, qui possède au plus haut degré l'instinct d'association, ne le pousse pourtant pas jusqu'à la centra-

lisation absolue. Cette tendance peut avoir en d'autres matières une heureuse influence ; mais il faut bien reconnaître qu'elle n'est guère favorable en matière de crédit agricole, car elle n'aboutit qu'à éparpiller les efforts, à compliquer le fonctionnement de ce crédit, à rendre plus aléatoire, malgré tous les palliatifs, les avantages offerts aux emprunteurs et aux prêteurs.

L'exemple de la Landeskreditkasse de Hesse, obligée de se transformer, il y a une trentaine d'années, en une banque hypothécaire d'État, est une preuve suffisante de l'inconvénient sérieux qu'il y a à morceler l'organisation d'un crédit si important entre une quantité d'entreprises différentes dans leur nature et dans leur importance.

L'Allemagne compte en effet 13 Landschaften (pour la Prusse seulement), 14 Landeskreditkassen (dont un mont-de-piété), une banque hypothécaire d'État (en Hesse), un certain nombre de banques hypothécaires, puis des Landeskulturrentenbanken et enfin des sociétés de crédit mutuel que nous ne mentionnons que pour mémoire. car elles ne concernent que le crédit personnel.

La difficulté que l'on éprouve déjà à étudier l'ensemble de tous ces groupements et de toutes leurs opérations, montre l'absence d'unité et de communauté d'action entre des organismes qui poursuivent pourtant un même but. Certains, comme les Lands-

chaften qui existent à peu près seules dans les bassins de l'Elbe et de l'Oder, ne s'adaptent bien qu'aux besoins des grands propriétaires; d'autres comme les Landeskulturrentenbanken, créent uniquement un crédit artificiel, dit d'amélioration, à l'usage des petits propriétaires fonciers, qui ont épuisé leur véritable crédit réel; en certains pays enfin, comme la Bavière, le Wurtemberg et le Grand-Duché de Bade, le crédit foncier de toute nature, urbain ou rural, est entre les mains des banques hypothécaires privées.

Les meilleures parmi ces organismes sont évidemment les Landeskreditkassen, dont nous avons étudié l'organisation avec plus de détails; elles sont en général solidement organisées et bénéficient de la garantie et du contrôle de l'État ou d'un corps provincial; mais, suivant les conditions dans lesquelles elles ont été fondées et ont évolué, les unes ont un fonctionnement absolument rationnel, tandis que d'autres souffrent de la survivance de traditions qui, dans la pratique, constituent autant d'inconséquences de fonctionnement (ce qui est le cas notamment pour celle de Hanovre et aussi pour les États thüringiens, dont les gouvernements s'attribuent sans autre forme de procès les bénéfices réalisés par les Landeskreditkassen sur leurs emprunteurs).

Il faut bien reconnaître d'ailleurs que l'organisation du Crédit foncier devait s'opérer, en France et en Allemagne, suivant une évolution très différente, ne

créant aucun point de contact entre les systèmes suivis dans les deux pays.

C'est qu'en effet si en France, le point de départ a été, en un sens, le même qu'en Allemagne, et si au début de l'évolution, il y a eu multiplicité de sociétés (au commencement du ^{xix}^e siècle), ces sociétés étaient des *sociétés de prêteurs*, et non point d'*emprunteurs* comme le furent les *Landschaften* prussiennes ; ceci pour la composition des sociétés. Quant au but, la divergence ne fut pas moins grande ; les prêteurs associés français se préoccupaient avant tout de placer leurs capitaux sur bonne hypothèque, sans se préoccuper du rachat de droits féodaux ou de conservation d'un domaine entre les mains d'une même famille noble, etc. Il en résulta que, tandis qu'en Allemagne la diversité des buts poursuivis, la nécessité de solliciter des emprunts sous toutes les formes possibles obligeait les sociétés à se multiplier, puis à subsister dans leur cadre particulier, en France, la préoccupation principale étant de prêter, et toutes ces sociétés ayant ce but unique, elles arrivèrent tout naturellement à se grouper et enfin à s'absorber en un seul établissement qui est le Crédit foncier.

Le Crédit foncier est une organisation beaucoup plus puissante qu'aucune des institutions de crédit analogue en Allemagne. Il a un monopole, sinon de droit, du moins de fait, puisque lui seul a, pour la France, l'autorisation prévue par le décret de 1852.

Après plusieurs élévations, son capital est actuellement de 200.000.000 francs. Ses affaires, qui se concentraient tout d'abord un peu trop à Paris, s'étendent actuellement à toute la France, grâce aux succursales qui existent dans tous les départements français.

Nous n'avons point l'intention d'entreprendre ici l'étude du fonctionnement du grand établissement français, nous voulons seulement examiner comment il a résolu les problèmes dont la solution a semblé si difficile aux établissements de crédit foncier allemand (1).

D'une manière générale, la tâche lui était singulièrement facilitée par le fait que lors de sa fondation, il a eu l'appui d'un gouvernement fortement centralisé et que, d'autre part, il basait son fonctionnement sur l'existence d'une législation uniforme, s'étendant à toute la France, tandis qu'en Allemagne, la présence d'une multiplicité de législations avait pour conséquence la multiplicité des établissements fonctionnant chacun sous le régime légal du pays où il s'était fondé. Il fut donc possible au Crédit foncier, fort de l'appui gouvernemental, ayant un énorme rayon d'action, d'acquérir rapidement une grande puissance et de rencontrer chez le public une confiance extrême, qui lui assura toujours la possibilité de trouver plus de capitaux qu'il n'en demande, et qui lui permit de

1. Nous renvoyons, pour l'histoire du Crédit foncier et l'exposé de son organisation et de son fonctionnement, à l'ouvrage de M. Montagnon, déjà cité, et à ceux de MM. Josseau et Rambaud de Laroque (cf. Bibl.).

ne point connaître certaines difficultés dont l'existence éprouva durement plusieurs des Landeskreditkassen allemandes (notamment en 1866).

Pour l'émission des obligations, ainsi que pour leur remboursement, tous les établissements allemands durent se préoccuper vivement de la question de l'agio sur les cours des valeurs émises ; ils tentèrent d'y remédier par des procédés parfois arbitraires. Le Crédit foncier, profitant de l'autorisation qui lui en fut donnée, tourna la difficulté par l'émission d'obligations sans date de remboursement, mais amortissables par tirage au sort, avec primes et lots.

Ce système trouva la plus grande faveur dans le public. Quant aux conditions des prêts consentis, nous relèverons les dispositions suivantes :

Pour la non-dénonçabilité et la dénonçabilité : « Conformément à l'article premier des présents statuts, la société fait des prêts hypothécaires de deux sortes : les uns sont remboursables à long terme, par annuités calculées de manière à amortir la dette dans un délai de dix ans au moins, de soixante-quinze au plus, en France et en Algérie. Les autres sont remboursables à court terme, avec ou sans amortissement. Ces prêts peuvent être faits soit en numéraire, soit en obligations foncières (art. 51). »

Comme on le voit, le système de prêt du Crédit foncier n'est point basé sur l'adoption d'un principe

absolu ; il offre à l'emprunteur la faculté de choisir entre des prêts de moins de dix ans, ceux-ci remboursables en une seule fois ou par amortissement, et des prêts de durée variable entre dix et soixante-quinze ans, donc remboursables en dix, vingt, trente..... soixante-quinze annuités. Mais en somme, quelle que soit la durée de ces prêts, aucun n'est dénonçable de la part du prêteur, sauf le cas de non-paiement des annuités de la part de l'emprunteur. C'est à la durée du prêt, bien plus qu'à sa dénonçabilité ou à sa non-dénonçabilité, que se réfèrent les dispositions des statuts du Crédit foncier.

Sur ce point comme sur toutes les autres conditions des prêts, ce fut le système automatique et uniforme du remboursement des obligations qui facilita le fonctionnement du Crédit foncier, en lui enlevant la préoccupation de résoudre certains problèmes tels que la concordance entre la forme de l'emprunt et celle du prêt, la solution de la question de l'agio, etc.

Pour la fixation et la modicité du taux de l'intérêt, l'article 68 des statuts du Crédit foncier décide que : « Le taux de l'intérêt des sommes prêtées sera fixé par le Conseil d'administration et ne pourra dépasser de plus de 0 fr. 60 0/0 le taux de revient des obligations en émission au moment de la fixation du taux des intérêts des prêts ». Quant à l'intérêt des obligations, il est également fixé par le Conseil d'adminis-

tration (art. 70) ; il a varié avec les émissions, mais il n'est jamais inférieur à 2,60 o/o, ni supérieur à 3 o/o ce qui donne pour les prêts consentis un taux d'intérêt variant entre 3,20 et 3,60 o/o.

Pour l'amortissement, nous avons vu que les prêts à long terme sont remboursables par annuités, dans un délai de dix à soixante-quinze ans (art. 51). L'annuité, qui est payable en espèces, comprend l'intérêt du prêt d'une part, et d'autre part l'amortissement déterminé par le taux de l'intérêt et la durée du prêt (art. 59). Le paiement de l'annuité a lieu semestriellement : à défaut du paiement du semestre échu à la date fixée, deux pénalités sont prévues ; le semestre dû porte de plein droit intérêt au profit du Crédit foncier sur le pied de 6 o/o par an, puis, s'il n'est pas payé un mois après la mise en demeure, la totalité de la dette est exigible (art. 60, 61 et 62).

L'annuité ne comporte que l'intérêt et le montant représentatif de l'amortissement ; il n'est fait aucune mention des frais d'administration, implicitement compris dans l'écart de 0,60 o/o dont nous avons parlé plus haut ; les statuts prévoient seulement à cet égard que tous les frais et déboursés nécessités par la demande d'un emprunt sont à la charge du propriétaire qui a formé cette demande, même dans le cas où le prêt n'a pas lieu (art. 73).

Une disposition spéciale décide que « dans aucun cas, l'annuité au service de laquelle l'emprunteur s'en-

gage, ne peut être supérieure au revenu total de la propriété » (art. 57).

Les débiteurs peuvent se libérer par anticipation en tout ou en partie, par remboursements effectués, à leur choix, soit en numéraire, soit en obligations foncières, reçues au pair, et appartenant à l'émission indiquée par le contrat de prêt. Ces remboursements anticipés donnent lieu, au profit du Crédit foncier, à une indemnité qui fut d'abord de 3 o/o du capital remboursé par anticipation, et qui est actuellement de 1/2 o/o de ce capital (art. 63). Mentionnons enfin la disposition de l'article 1^{er}, d'après laquelle le Crédit foncier peut traiter avec des compagnies d'assurances françaises ou étrangères, pour favoriser la libération de l'emprunteur.

Pour la sûreté de la garantie hypothécaire, il faut d'abord relever que le Crédit foncier ne prête, en principe, que sur première hypothèque (art. 52); il n'accepte pour gage que les propriétés d'un revenu durable et certain (art. 55), et exclut du bénéfice de ses prêts les théâtres, les mines et carrières, les propriétés indivises ou dont l'usufruit et la nue propriété ne sont pas réunis, sauf si dans ces deux cas l'hypothèque est établie du consentement de tous les ayants droit (art. 54).

D'autre part, les propriétaires doivent assurer contre l'incendie les immeubles susceptibles de périr par le feu, dans les conditions prévues aux articles 67 et 68; ils doivent aussi donner avis à l'établissement

dans le délai d'un mois, des aliénations totales ou partielles qu'ils peuvent avoir faites (art. 64), ainsi que des détériorations subies par les immeubles hypothéqués (art. 65), à peine dans les deux cas de l'exigibilité du remboursement intégral du prêt.

Quant au montant maximum du prêt, il ne peut dépasser la moitié de la valeur de l'immeuble hypothéqué, il est au plus du tiers de la valeur pour les vignes, les bois et autres propriétés dont le revenu provient de plantations (art. 56). Il n'est rien prévu quant au minimum.

Pour l'estimation (taxation) des biens, elle a lieu d'après les titres, baux et autres renseignements fournis par le propriétaire, le Crédit foncier pouvant en outre faire procéder à une expertise qui a lieu sur la double base du revenu net et du prix de vente (art. 70).

Enfin le montant du prêt déterminé par le Conseil d'administration (art. 71), est versé à l'emprunteur soit en numéraire, soit en obligations foncières (art. 51).

Dans cette rapide esquisse, nous n'avons pas voulu entreprendre la critique du fonctionnement du Crédit foncier de France, mais seulement exposer comment il avait résolu, les problèmes que s'étaient posés les établissements allemands de crédit foncier. Peut-être sur un point, l'accessibilité des prêts pour la classe paysanne, l'établissement français est-il inférieur à la

majorité des institutions allemandes similaires, mais sur tous les autres, il nous semble bien supérieur, par la clarté, la simplicité et l'esprit méthodique de son organisation.

Vu : le Président de la thèse,

HITIER

Vu : le Doyen,
CAUWÈS

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,

LIARD

I. — LANDSCHAFTEN

A. — Les Landschaften en 1805 et en 1905 (1)

Nom des Landschaften	Année de la fondation	1805		1905	
		Nombre des propriétés faisant l'objet d'un prêt	Montant global des prêts en thalers	Nombre des propriétés faisant l'objet d'un prêt	Montant global des prêts en marks
1. Schlesische Landschaft	1770	1.200	24.121.148	15.480	580.710.750
2. Kur-und Neumark. Ritterschaftl. Kredit-Institut.	1777	214	3.769.650	955	192.291.160
3. Pommersche Landschaft.	1781	654	6.830.200	1.499	253.908.000
4. Westpreussische Landschaft.	1787	500	9.897.600	780	134.616.780
5. Ostpreussische Landschaft.	1788	445	9.000.075	14.748	403.938.425
6. Posener Landschaft.	1857			7.480	348.215.800
7. Neue Westpreuss. Landschaft.	1861			8.247	161.937.890
8. Landschaft der Prov. Sachsen.	1864			2.271	141.460.600
9. Neues Brandenburg Kredit-Instit.	1869			9.931	141.729.150
10. Neue Pommersche Landschaft für den Kleingrundbesitz.	1871			1.208	25.238.800
11. Landschaft der Prov. Westfalen.	1877			3.846	70.700.900
12. Landschaftl. Kredit-Verband für den Prov. Schleswig-Holstein.	1883			2.017	98.638.700
13. Schleswig-Holsteinische Landschaft.	1895			92	18.526.850
Total.		3.013	53.618.673	68.554	2.511.913.805

1. D'après Mauer, *op. cit.*, p. 181.

B. — Tableau montrant pour 1905 la proportion des biens faisant l'objet d'un prêt d'une *Landschaft* par rapport au nombre total des biens des différentes provinces prussiennes (1)

District de :	I. — Propriétés de 5 à 20 hectares			II. — Propriétés de 20 à 100 hectares			III. — Propriétés de plus de 100 hectares		
	Nombre total	Nombre des propriétés grevées	o/o	Nombre total	Nombre des propriétés grevées	o/o	Nombre total	Nombre des propriétés grevées	o/o
Schlesische Landschaft	80.326	6.447	8 0	16.477	5.583	33 9	2.750	2.327	84 6
Ostpreussische Landschaft	38.021	2.377	6 3	25.879	9.418	36 4	3.400	2.953	86 8
Neue Westpreuss. Landschaft	27.378	3.166	11 5	13.713	4.547	33 2	2.000	1.110	55 5
Posener Landschaft	41.125	2.384	5 8	12.658	2.637	20 8	2.020	1.618	80 1
Neues Brandenbg. Kredit-Institut	41.500	3.591	8 6	23.500	5.694	24 2	2.100	1.430	68 1
Neue Pommersche Landschaft, etc.	30.116	239	0 8	11.973	725	6 1	2.500	1.604	64 2
Total à l'est de l'Elbe	258.466	18.198	7 0	104.202	28.604	27 5	14.770	11.042	74 8
Landschaft der Prov. Sachsen	42.357	787	1 9	16.477	925	5 6	1.610	348	21 6
Landschaft der Prov. Westfalen	37.746	1.458	3 9	11.836	1.908	16 1	303	204	67 3
Landschaft. Kreditverband für die Prov. Schleswig-Holstein	22.997	554	2 4	21.586	1.352	6 3	1.091	198	18 1
Total à l'ouest de l'Elbe	103.100	2.799	2 7	49.899	4.185	8 4	3.004	750	25 0
Total pour tout le royaume de Prusse.	361.566	20.997	5 8	154.101	32.789	21 3	17.774	11.792	66 3

1. D'après Mauer, *op. cit.*, p. 189. On remarquera que ce tableau ne contient aucune donnée sur quatre *Landschaften* : la Westpreussische, la Pommersche, la Schleswig-Holsteinische et le Kur-und Neumark. Ritterschaftl. Kred. Institut. Il y a là une lacune que nous n'avons pu combler; toutefois, elle est relativement peu importante, car les biens ayant fait l'objet d'un prêt de la part de ces *Landschaften* ne représentent qu'un total de 3.326 sur 68.554 pour toutes les *Landschaften*; nous devons dire toutefois que l'ensemble des prêts sur ces propriétés représentent un total de 599.342.590 marks pour un total général (s'étendant à tous les biens grevés) de 2.511.913.865 marks. Il s'agit donc sur tout, pour ces quatre *Landschaften*, de biens nobles ou de propriétés ayant plus de 100 hectares.

II. — LANDESKREDITKASSEN

A. — État des capitaux des Landeskreditkassen en 1910 (1)

Nom de l'établissement	Obligations émises jusqu'en 1910	Obligations amorties jusqu'en 1910	En circulation en 1910	Capitaux d'emprunt et divers autres que ceux provenant de l'émission Total en marks	Capitaux appartenant Landeskreditkassen en propre aux (Fonds de fondation de réserve, etc.) Total en marks	Total des capitaux existant en 1910 Total en marks
	Total en marks	Total en marks	Total en marks	Total en marks	Total en marks	Total en marks
Hannoversche Landeskreditanstalt.	(aucune indication)	(aucune indication)	157.263.550	1.324.037	7.257.835	165.845.422
Landesbank der Provinz Westfalen.	290.634.200	8.902.200	281.732.000	76.714.450 (2)	3.572.291	362.019.371
Landesbank der Rheinprovinz.....	553.000.000	29.733.400	493.410.300 (3)	30.789.535	9.988.179	542.188.014
Nassauische Landesbank (4).....	128.891.050	2.785.500	126.471.600	12.407.841	9.551.566	148.431.007
Landeskreditkasse zu Cassel.....	178.581.050	(pour 1910 seulement) 5.550.100	173.030.950	3.112.009	6.974.532	184.869.335
Landesbank zu Altenburg.....	(aucune indication)	(aucune indication)	133.976.156	3.838.139	10.831.961	148.646.256
Landeskreditkasse zu Rudolstadt..	(aucune indication)	(aucune indication)	8.713.900	2.732.759	229.817	11.676.476
Landeskreditanstalt zu Gotha.....	59.600.000 (5)	600.000	61.287.055 (5)	8.607.982	938.329	70.833.366
Landeskreditanstalt in Meiningen..	(aucune indication)	(aucune indication)	69.516.200	11.085.415	1.910.976	82.512.591
Grossherzogl. Landeskreditkasse in Weimar.....	32.913.080	1.369.074 (6)	31.544.005	1.550.844	1.719.112	34.813.961
Landständische Bank des Königl. Sächs. Markgraffthums Oberlau- sitz.....	70.800.000	7.921.500	62.878.500	55.669.324	13.952.181	132.500.005
Staatliche Kreditanstalt des Her- zogtums Oldenburg.....	—	— (7)	46.751.500	621.262	641.761	48.014.523
	Total général des obli- gations en circula- tion.....		1.612.564.200		Total géné- ral des ca- pitaux.....	1.932.350.327

1. Trois Landeskreditkassen seulement n'ont pas répondu à notre demande de documents. Les autres se sont empressées d'y répondre favorablement, et c'est grâce à leur amabilité que nous avons pu établir les statistiques ci-dessus, où ne manquent que les données concernant le mont-de-piété de Brunswick et la Landeskreditkasse de Sonderhausen. Nous tenons à adresser nos bien sincères remerciements aux Directions des établissements qui nous ont envoyé leurs comptes annuels et autres brochures (Cf. la Bibl.).
2. Dans ce total, l'avoir du Landesversicherungsanstalt de Westphalie (office d'assurances) figure pour 49.484.696 marks.
3. Dont 17.305.100 marks d'obligations rachetées, ne figurant pas au bilan. En outre, il existe un total de 27.856.300 marks d'obligations non encore émises.
4. Les intérêts de la Nassauische Landesbank sont étroitement liés à ceux de la Nassauische Sparkasse (Caisse d'épargne de Nassau).
5. A Gotha, le désaccord apparent entre les chiffres des colonnes 1 et 3 s'explique par la subside de 2.287.655 marks d'obligations dénoncables. Le nombre de ces valeurs diminue peu à peu et elles disparaîtront dans un avenir assez court.
6. Pour 1910 seulement.
7. Il ne semble pas que l'annulation de l'obligation de 1.011.000 marks ait été effectuée.

B. — État des prêts des Landeskreditkassen en 1910

Nom de l'établissement	Prêts ruraux		Prêts à des personnes morales		Prêts urbains ou divers		Total des capitaux prêtés Marks
	Nombre	Montant Marks	Nombre	Montant Marks	Nombre	Montant Marks	
Hannoversche Landeskreditanstalt.....	—	—	—	—	—	—	158 253.073
Landesbank der Provinz Westfalen.....	1.169	9 811.791	4 019	216 220.266	333 (1)	5 690.860	331 722.923
Landesbank der Rheinprovinz.....	9 738	128 366.190	3 621	298 547.933	2 675	60 870.192	487 783.295
Nassauische Landesbank.....	31 736	121 413.832	1 851	17 477.426	— (2)	—	138 891.258
Landeskreditkasse zu Cassel.....	30 786	84 981.754	1 629	19 058.207	4 467 (2)	69 883.606	173 923.567
Landesbank zu Alenburg.....	—	118 235.317	—	7 967.041	—	—	126 202.358
Landeskreditkasse zu Rudolstadt.....	—	—	—	—	—	—	11 395.868
Landeskreditanstalt zu Gotha.....	—	—	—	—	—	—	66 073.402 (3)
Landeskreditanstalt in Meiningen.....	—	—	—	—	—	—	78 350.336 (4)
Grossherzogl. Landeskreditkasse in Weimar.....	6 852	18 516.618	696	8 472.238	538	5 405.149	32 394.005
Landständ. Bank des Königl. Sachs. Markgrathums Oberlausitz.....	5 000 (env.)	73 826.388	35	231.900	884	29 548.811	103 607.099
Staatl. Kreditanstalt des Herzogtums Oldenburg.....	3 000 (env.)	18 258.634	1 400 (env.)	10 200.277	3 000 (env.)	18 662.408	47 120.319
						Total des prêts...	1 755 717 403

1. Y compris des prêts à des syndicats d'entreprise de bâtiment et à des sociétés pour la construction de logements ouvriers.

2. Le compte rendu de la Banque ne sépare pas les prêts urbains et ruraux.

3. A 10 000 emprunteurs environ.

4. A 25 000 emprunteurs environ.

III. — LA HESSICHE LANDESHYPOTHEKENBANK
EN 1910 (1)

La Hessische Landeshypothekenbank est, ainsi que nous l'avons dit plus haut, une transformation de l'ancienne Landeskreditkasse de Hesse. Elle a aujourd'hui le caractère d'une banque hypothécaire, mais elle est gérée par l'État hessois lui-même, et non par un groupe de particuliers. Elle a donc un caractère mixte, tenant de la banque hypothécaire ordinaire par son organisation, et de la Landeskreditkasse par l'intervention directe de l'État dans son fonctionnement. A ce dernier titre, nous donnons ci-après quelques indications statistiques sur sa situation en 1910, qui complètent celles concernant les Landeskreditkassen.

a) *Capitaux de la Hessische Landeshypothekenbank*

Capital-actions.....	9.000.000
Réserve et fonds similaires.....	540.000
Obligations en circulation (ordinaires et communales).....	128.046.600
Autres capitaux (dépôts, bénéfices divers, etc.).....	4.309.570
Total	<u>141.956.170</u>

1. Nous adressons tous nos remerciements à la direction de la Hessische Landeshypothekenbank, qui a bien voulu donner suite à notre demande de documents.

b) *Prêts fonciers de la Hessische
Landeshypothekenbank*

	Nombre des prêts	Montant des prêts Marks :
Prêts aux particuliers.	9.217	94.703.112
Prêts à des personnes morales (<i>Kommunaldarlehen</i>)	631	37.450.340
Total	9.848	132.153.452

BIBLIOGRAPHIE

A. — DOCUMENTS OFFICIELS

- Bekanntmachung betreffend die Ergebnisse der Rechnung der Hannoverschen Landeskreditanstalt zu Hannover für 1910.
- Bericht über den Verkehr der Landesbank der Provinz Westfalen im Betriebsjahre 1910.
- Bericht des Direktors der Landesbank über die Verwaltung der Landesbank der Rheinprovinz für das Rechnungsjahr vom 1^{er} April 1909 bis 31 März 1910.
- Jahresbericht der Direktion der Nassauischen Landesbank über die Verwaltung und die Geschäftsergebnisse der Nassauischen Landesbank und der Nassauischen Sparkasse im Jahre 1910.
- Bericht über die Verwaltung der Landeskreditkasse [in Kassel] im Geschäftsjahr 1910.
- Bilanz der Herzoglich Sächsischen Landesbank zu Altenburg, p. 31 Dezember 1910.
- Geschäftsbericht der Fürstlichen Landeskreditkasse zu Rudolstadt auf das Jahr 1910.
- Geschäftsbericht der Herzoglichen Landeskreditanstalt zu Gotha für das Rechnungsjahr vom 1^{er} April 1909 bis 31 März 1910.
- Herzogliche Landeskreditanstalt in Meiningen. Geschäftsübersicht für 1910.
- Grossherzogliche Landeskreditkasse in Weimar. Bilanz für 31 Dezember 1910, Geschäftsergebnisse des Jahres 1910, etc.

- Bericht über die Landstandische Bank des Königlich Sachsischen Markgrafthums Oberlausitz auf das Jahr 1910.
Geschäftsbericht der Direktion der Staatlichen Kreditanstalt des Herzogtums Oldenburg für das Jahr 1910.
Hessische Landes-Hypothekenbank zu Darmstadt. Bericht über das Geschäftsjahr 1910.

B. — BROCHURES PUBLIÉES PAR LES LANDESKREDITKASSEN

- Die Hannoversche Landeskreditanstalt (1 feuille).
Die Landesbank der Provinz Westfalen und die frühere Westfälische Provinzial-Hülfskasse.
Die Landesbank der Rheinprovinz und die frühere Rheinische Provinzial-Hülfskasse, par le D^r Lohe, directeur de la banque.
Die Entwicklung der Landeskreditanstalt in Gotha und Vorschläge zu deren Neuorganisation. Gotha, 1899.
Gesellschaftsvertrag der Hessischen Landes-Hypothekenbank zu Darmstadt.

C. — OUVRAGES SUR LES ÉTABLISSEMENTS ALLEMANDS

- AUER (Von). — Zur Frage des Landwirtschaftlichen Kreditwesens (Zeitschrift des landwirtschaftlichen Vereins in Bayern, 1883).
BLOCK (Maurice). — Une Crise de la propriété rurale en Allemagne et l'organisation du crédit agricole. Paris, 1898 (rapport à l'Académie des Sciences morales et politiques).
BÜCHENBERGER. — Agrarwesen und Agrarpolitik, 1903.
ENGEL. — Der Kredit und das Kapitalbedürfnis des Grundbesitz, befriedigt durch eine preussische Bodenkreditbank.
FRANZ. — Die Landschaftlichen Kreditinstitute in Preussen. Berlin, 1902.
VON DER GOLTZ. — Agrarwesen und Agrar politik, 1904.
— Landwirtschaftliche Taxationslehre, 1903.

- HATTINGBERG. — Referat betreffend die Frage der Hypotheken verschuldung.
- HECHT. — Die staatlichen und provinziellen Bodenkreditinstitute in Deutschland. Leipzig, 1891.
- Der europäische Bodenkredit. Leipzig, 1900.
- HECHT. — Die Deutschen Hypothekenbanken. Leipzig, 1903.
- KNAPP. — Die Bauernbefreiung und der Ursprung der Landarbeiter in den älteren Teilen Preussens. Leipzig, 1887.
- LEHMANN. — Bodenkredit und Hypothekenbanken, 1903.
- LOHE. — Die Verschuldung des ländlichen Besitzes infolge der Erbteilungen und die unkündbare Rentenhypothek der Landesbank [der Provinz Westfalen], 1901.
- MAUER. — Das landschaftliche Kreditwesen Preussens. Strasbourg, 1907.
- SCHIFF. — Zur Frage der Organisation des landwirtschaftlichen Kredits in Deutschland und Oesterreich, 1892.
- SCHMOLLER. — Grundriss der allgemeinen Volkswirtschaftslehre. Leipzig, 1904.
- TROCH. — Die wirtschaftliche Bedeutung der staatlichen und provinziellen Bodenkreditinstitute in Deutschland für den ländlichen Grundbesitz. Iéna, 1905.
- WEYERMANN. — Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preussen.

D. — OUVRAGES SUR LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

- E. MONTAGNON. — Traité sur les sociétés de Crédit foncier. Paris, 1886.
- JOSSEAU. — Traité sur les sociétés de Crédit foncier, 1886.
- RAMBAUD DE LAROQUE. — Etude sur la société de Crédit foncier, 1874.
-

ERRATA

Pages Lire :

- 8, *institutions*, au lieu de : *initutions*.
21, *Darlehenskasse*, au lieu de : *Darlchenskasse*.
44, la *Landständische* Bank, au lieu de : *Laudständische*.
48, la *plupart* des *Landeskreditkassen*, au lieu de : *pluprat*.
48, employés *dans* l'intérêt commun.
80, *Braunschweig*, au lieu de : *Branschweig*.
94, première mesure qu'elles aient à prendre.
117, *Ertragsverfahren*, au lieu de : *Eintragsverfahren*.
120, la valeur assurée *contre* l'incendie.
-

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION.	5
CHAPITRE PREMIER. — Les Landschaften.	17
CHAPITRE II. — Les Landeskulturrentenbanken.	29
CHAPITRE III. — Les Banques hypothécaires par actions.	33
CHAPITRE IV. — Les Landeskreditkassen.	41
I. — Non dénonçabilité des prêts.	51
II. — Taux de l'intérêt des prêts.	76
III. — Amortissement des prêts.	94
IV. — Principes complémentaires applicables aux prêts.	115
V. — Relations des Landeskreditkassen avec la popu- lation rurale.	128
CONCLUSION.	135
Statistiques relatives aux Landschaften.	146
Statistiques relatives aux Landeskreditkassen.	148
Statistique relative à la Hessische Hypothekenbank.	150
BIBLIOGRAPHIE.	153

